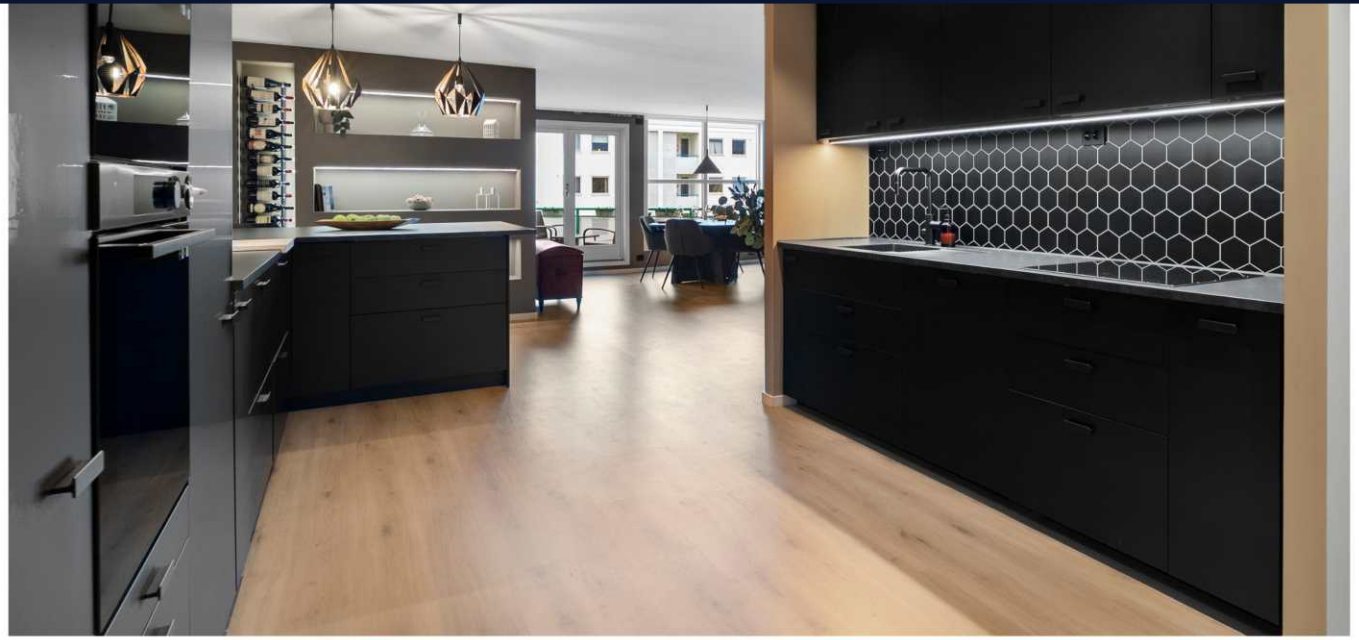








Velkommen til

Ankerveien 35, 8013 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ankerveien 35
8013 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 980 000,-	**BRA/BRA-i**		116 / 114 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**		3
Totalpris inkl. omk.	kr	3 981 090,-	**Boligtype**		Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	583 659,-	**Eierform**		Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 564 749,-	**Byggeår**		1975
Felleskostnader pr. mnd.	kr	10 054,-	**Etasje**		3

Energimerke G

Velkommen til Ankerveien 35 - En stor, lekker og meget gjennomført 4-roms topp-/hjørneleilighet, med god beliggenhet i området. Rolig gate med lite trafikk.
Leiligheten er betydelig påkostet og renovert i alle rom siste året. Fremstår svært innbydende, med et moderne preg i alle rom og gode løsninger.

Inneholder bla. romslig entré med plassbygd garderobeløsning, stort og lekkert kjøkken, romslig stue, meget tiltalende bad, 3 soverom, garderoberom mm. Boligen har også ekstra WC-rom!
Gulvvarme i stue, kjøkken, gang og bad.
Takoverbygd balkong med meget gode lys og solforhold, samt luftebalkong på baksiden. Vakker utsikt mot Børvasstindene og Saltenfjorden.

Beliggende i populært og meget barnevennlig område med store grøntarealer, lekeplasser, grillplass mm. Nærhet til populære kyststien, butikk, bussholdeplass, flere treningssentre mm. Fin gang-/sykkelavstand med ca. 2 km til Stormyra med City Nord, og ca. 4 km til sentrum.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Kristian Vagle
Eiendomsmegler

+47 918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Ankerveien 35, 8013 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 1665 i BODØSJØEN BORETTSLAG, org.nr. 851916822, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 563 659,-
Prisantydning	kr	3 980 000,-
Andel fellesgjeld	kr	583 659,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 564 749,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 571 249,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 6 500,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og

forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 10 054,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
dekker betjening av fellesgjeld, kabel-tv/internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, bygningsforsikring, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Drift/vedlikehold: 9 455,-
Tv/internett: 599,-

I følge styret så er det planer for tiltak/renovering av byggemasse, som vil påvirke fellesgjeld/felleskostnader.

Ref. styret:
Ja vi arbeider med planer for svært nødvendige tiltak/renovering.

Disse er så langt planlagt oppstart inn mot våren, men det er mye som må klaffe og bestemmes først.
Når det gjelder pris er ikke dette noe vi kan si noe om enda, men økning vil det bli

Det skal være et infomøte i 26.november for beboere og et møte 27 januar, der vi vil presentere priser.
Det er generalforsamlingen som bestemmer.

Det som kan nevnes er at det vil bli felleskostnad-økning fra 1 jan 2026.

Med vennlig hilsen
for styret
Ulf Nilsen
E-post: post@bodosjoenborettslag.no

Styret ønsker ikke å oppgi ytterligere informasjon til megler/interessenter, før det er presentert til beboerne. For ytterligere spørsmål må man kontakte styret direkte.

Megler har ikke mottatt svar fra styret/NOBL på hvilken økning det vil bli fra 01.01.2025.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 115 709 390,- pr 04-09-2025

Renter og avdrag
Lånenummer: 12136288448, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.09.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 91
Saldo per 04.09.2025: 47 224 617
Andel av saldo: 238 210
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.03.2048)
Flytende rente

Lånenummer: 12139941894, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.09.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 99
Saldo per 04.09.2025: 27 831 994
Andel av saldo: 140 390
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.03.2050)
Flytende rente

Lånenummer: 16363039042, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.09.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 101
Saldo per 04.09.2025: 18 199 619
Andel av saldo: 91 802
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2050)
Flytende rente

Lånenummer: 16365854657, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.09.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 109
Saldo per 04.09.2025: 22 453 160
Andel av saldo: 113 258
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2052)
Flytende rente

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 793 463,-, og disp.midler kr. 14 639 050,-.

IN-Ordning

Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

Sikringsordning
Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.
Oppsigelsestiden på avtalen er 6 måneder, men må fremlegges generalforsamling for endelig avgjørelse.

Forretningsfører
NOBL, org.nr. 954183580
Torvgata 2, 8006 Bodø
eierskifte@nobl.no tlf. 75506700
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 114 m²
BRA - e: 2 m²
BRA totalt: 116 m²
TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje
3. etasje | BRA-i: 114 m²
Utebod | BRA-e: 2 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
3

Parkering
Parkering på fellesområder,

Kjøper vil få førsterett/mulighet til kjøp av garasje til fastpris kr. 330 000,-. Dette må avtales direkte med selger i etterkant og er ikke del av salget. Det bemerkes at det ikke er mulig å ha pant i garasjen. Garasjen er del av eget garasjelag.

6 ladestasjoner er montert på felles parkeringsplass, til bruk for beboere. Se borettslagets hjemmesider for ytterligere informasjon.

Borettslagets eiendom
Gnr. 37, Bnr. 235, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 70 297 m². iht. matrikkelrapport fra Bodø kommune datert 04.09.2025. Felles tomteareal for borettslaget.

I hovedsak opparbeidet med asfalterte internveier, parkeringsareal, grøntområder og lekeplasser.

Byggeår
1975 ifølge kommunen. Tilbygget i ca. 1992.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

3. etasje

BRA-i 114 m²: Entré, mellomgang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom, 3 soverom og walk-in closet.
Utgang til takoverbygd balkong fra stue.
Utgang til luftebalkong fra ett soverom.

Utebod
BRA-e 2 m²: Bod

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder XXX. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Boligen holder følgende standard:

Entré | Velkommen inn! Entré med romslig garderobeløsning som har god plass til klesoppbevaring. Smart løsning for skooppbevaring under innredning.

Stue | Stue med god plass til sofagruppe og spisestue. Store vindu som slipper inn godt med naturlig lys i rommet. Utgang til balkong med god plass til sittegruppe.

Kjøkken | Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Bad | Badet har baderomsplater på vegger og vinylbelegg med varmekabler i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Soverom | Boligen har 3 soverom. Soverommene holder god størrelse og har alle plass til dobbeltseng. Praktisk walk-in closet på det største soverommet.

Innvendige overflater | Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vannledninger | Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran er plassert i fordelerskap på bad.

Avløpsrør | Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon | Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank | Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produsert 2022.

Elektrisk anlegg | Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer.

Utstyr for varsling og slukking av brann | Brannslukkere og 6 kg skumapparat.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Utvendig:
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

TG2 - Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG3 - Utvendig:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det registreres at rekkverket er for lavt etter dagens regelverk, men på bygge tidspunkt var dette godkjent.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 2 - Arbeid på bad eller våtrom:
1. Snekring, oppretting, legging av våtromsplater, belegg og støping av gulv. Arbeid utført av Byggalf AS i 2023.
2. Alt av rørarbeid. Alt nytt fra stoppekran i leiligheten. Nye avløpsrør over betongdekke. Arbeid utført av Rørleggermester Stian Larsen i 2023.
3. Alt av strøm på bad lagt opp nytt. Arbeid utført av Bravida AS i 2023. Fornyet eller oppgradert tettesjikt, membran eller sluk: Fornyet 2022.

Pkt. 3 - Dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp: Ja

Pkt. 4 - Vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende: Lekkasje inn fra tak i stue. Tiltak eller feilen/skaden er utbedret: Arbeidet ble utført på vegne av borettslaget, da dette var deres ansvar. Samt ble maler brukt for å male opp taket etterpå. Ukjent entreprenør. Arbeid utført av borettslaget i 2024.

Pkt. 6 - Skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende: Henviser til takstrapport om skjevhet i dekke. Dette

er gjennomgående i hele blokken.

Pkt. 11 - Arbeid på vann og avløp: Alt av rør i leiligheten er byttet ut og oppdatert. dette begrenser seg til det som er i leiligheten. Det som går videre ut er borettslagets ansvar. Arbeid utført av Rørmester Stian Larsen i 2023.

Pkt. 17 - Arbeid på det elektriske anlegget: Alt av elektrisitet er nytt. Gjennomføring fra 2023 - 2025. Alt i Sikringsskap er nytt, inntaks kabel er fra tidligere og ikke byttet. Ellers er alt av elektrisitet i leiligheten nytt. Arbeid utført av Bravida AS i 2025.

Pkt. 20 - Boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår: Stue og soverom i tilknytning til stue er bygd ut etter byggeår. Usikker på årstall. Tiltaket er godkjent av kommunen: Ja, dette er gjort på alle leiligheter.

Pkt. 28 - Planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter: Usikker om det vil bli endring i fellesutgifter, men fornying av langsidene planlegges av sameiet.

Pkt. 30 - Arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene:
1. Sparkling og maling av leilighet. Arbeid utført av Bovaria i 2024.
2. Leiligheten er totalrenovert av eier. Fagpersoner er leid inn for rør, strøm og maling. Arbeid utført av ufaglært i 2023-2035.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer | Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører | Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger/terrasser | Balkong utført i betong og stålkonstruksjoner på 8m2 med rekkverk av metall.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest for tilbygg datert 01.09.1992. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det

ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ikke ferdigattest fra byggeår i kommunens arkiv

Oppvarming
Gulvvarme i gang, kjøkken, stue og bad. Forøvrig elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Internett- og tv-leverandør
Kabel-tv/internett fra Telenor innlagt.

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034. Reguleringsplanen for området er Bodøsjøen B8. Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Grøntområdet mot vest, på andre siden av Dreggveien, er i kommunedelsplan regulert til boligbebyggelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Privat internveier i borettslaget.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.
kr 1 122 071,- for 2024

Andel felles formue
kr 72 296,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart, samt at borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av NOBL og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt megler eller NOBL for ytterligere opplysninger. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

Eier
Rainer Kristoffersen og Liss-Emma Elvenes

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 102262
Dato: 25.03.1988
Best. om felles uteareal
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Ihht. husordensreglene:
Det er tillatt med husdyr i borettslaget. Før en skaffer seg husdyr bør alle i oppgangen få beskjed. Hunder får ikke ha fast tilhold ute. Husk at det er båndtvang på området.

Borettslaget har egen hjemmeside. Megler oppfordrer alle til å sett seg inn i informasjon og brev/referat fra styret og beboermøter.

https://xn--bodsjenborettslag-20bc.no/Borettslaget/?Article=1

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 44 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Børge Sandvik i Byggcon Nord AS den 31-10-2025.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som
forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet

til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 31.10.2025

Selgers egenerklæring, datert 31.10.2025
Vedtekter, datert 04.06.2025
Husordensregler, datert 19.05.2018
Innkalling årsmøte 2025 med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger, datert
Ferdigattest, datert 01.09.1992
Matrikkelrapport, datert 04.09.2025
Grunnkart, datert 04.09.2025
Kommuneplan, datert 16.06.2022
Reguleringsplankart
Planopplysninger
Energiattest
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
If Skadeforsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Kristian Vagle
Eiendomsmegler
Telefon: 918 83 523
E-post: kristian.vagle@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø









































































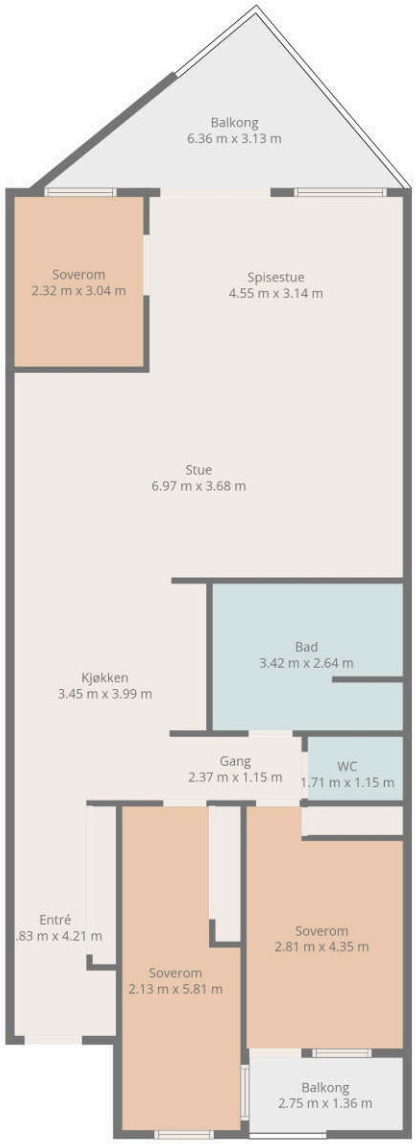








Plantegning



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

ANKERVEIEN 31

Nabolaget Bodøsjøen - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Blokkan Linje 2, 2 N	3 min 0.2 km
Bodø lufthavn	9 min
Bodø stasjon Linje F7, R75	10 min 4.7 km

SKOLER

Bodøsjøen skole (1-10 kl.) 294 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.) 22 elever, 9 klasser	18 min 1.6 km
Grønnåsen skole (1-7 kl.) 383 elever, 22 klasser	21 min 1.7 km
Alstad barneskole (1-7 kl.) 269 elever, 24 klasser	21 min 1.9 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.) 317 elever, 25 klasser	6 min 2.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	8 min
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	9 min 3.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Jektefartsmuseet Bodøsjøen	14 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

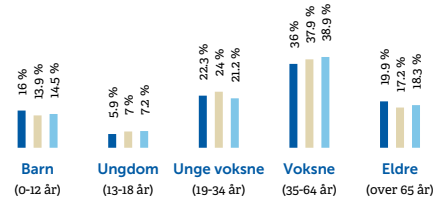
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 92/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 79/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bodøsjøen	816	372
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bodøsjøen naturbarnehage (1-5 år) 82 barn	7 min 0.4 km
Trålveien idrettsbarnehage (1-5 år) 70 barn	7 min 0.5 km
Notveien naturbarnehage (1-5 år) 83 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bodøsjøen Post i butikk, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Rema 1000 Alstad PostNord	11 min 0.9 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

SPORT

Bodøsjøen skole gymsal Aktivitetshall	7 min 0.5 km
Bodøsjøen ballbane Ballspill, fotball	8 min 0.7 km
Just Padel Bodø	11 min
Feel24 Alstad	11 min

BOLIGMASSE



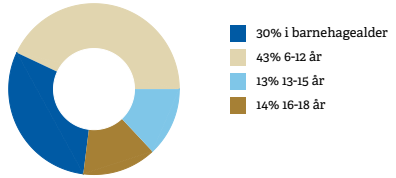
«Vi e en fantastisk gjeng, vi e ikke bærre gode naboa, men gode vænna!»

Sitat fra en lokalkjent

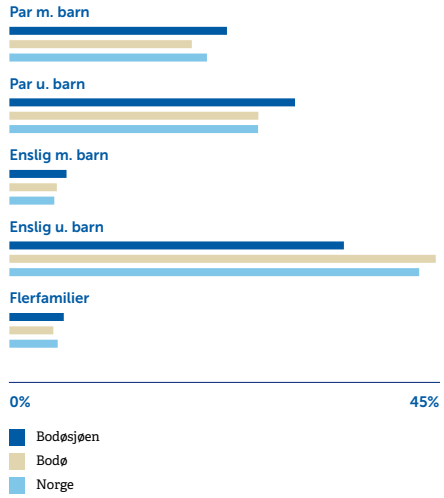
VARER/TJENESTER

City Nord	5 min
Apotek 1 Trekanten Bodø	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



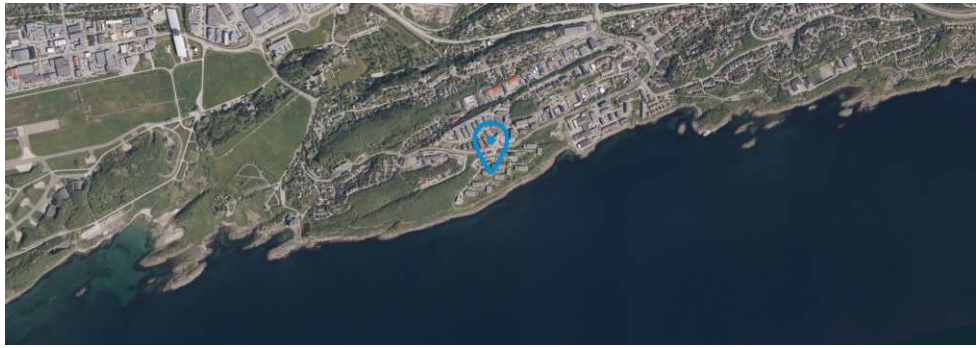
FAMILIESAMMENSETNING

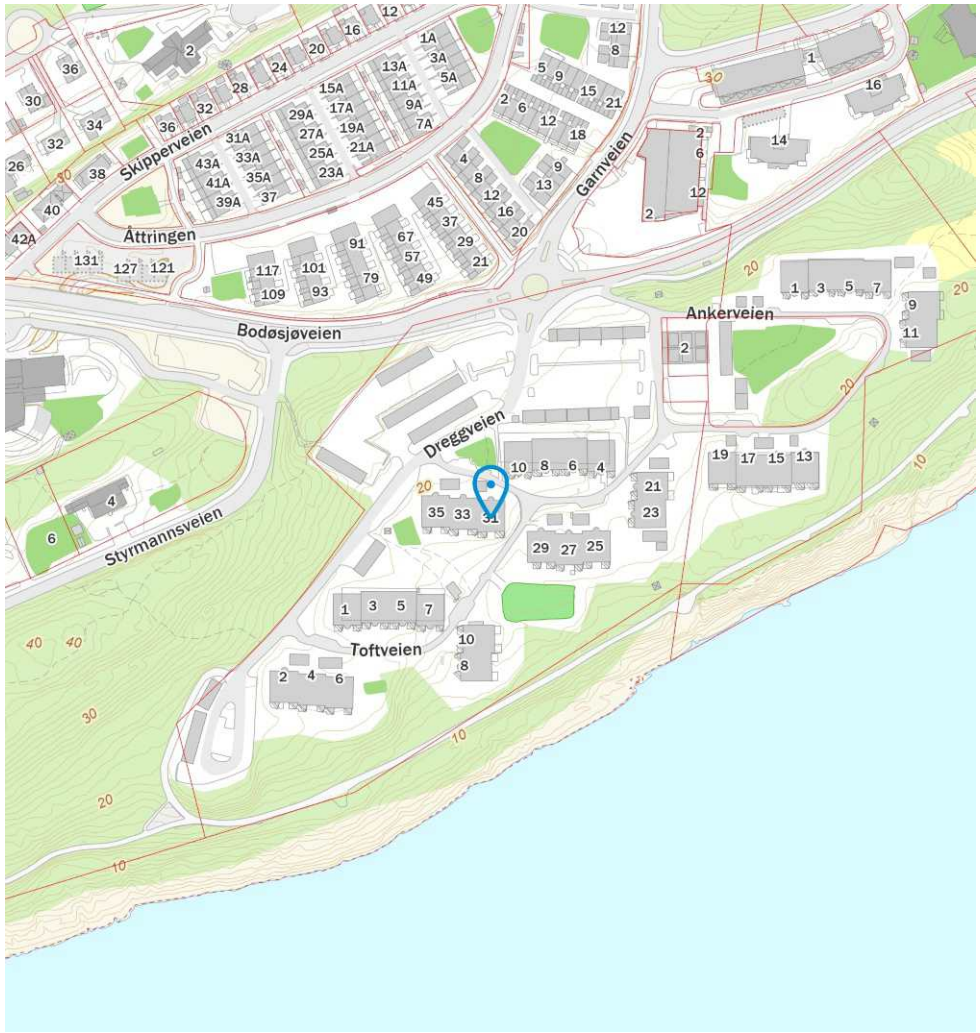


SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ankerveien 35 , 8013 BODØ
BODØ kommune
gnr. 37, bnr. 235
Andelsnummer 1665

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 30.10.2025 **Rapportdato:** 31.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22639-1013 **Referansenummer:** RC2099

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Børge Sandvik

BYGGCON

G
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®

Rapportansvarlig

Børge Sandvik
Uavhengig Takstingeniør
bs@byggcon.no
472 58 430

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Ankerveien 35 , 8013 BODØ
Gnr 37 - Bnr 235
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1975 og tidvis oppgradert.
Bygningen er idag ca 50 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

På tilstandsgrad 3 er det gitt ett prisestimat - basert på erfaringspriser og synlige avvik. Pga av boligens mengde feil i utførelse og mangler, må det påregnes at kostnader kan øke grunnet feil/mangler som blir oppdaget under utbedring.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

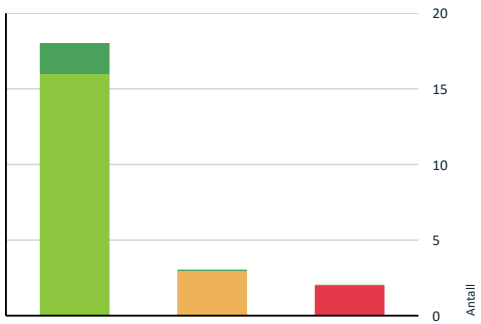
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Sammendrag av boligens tilstand

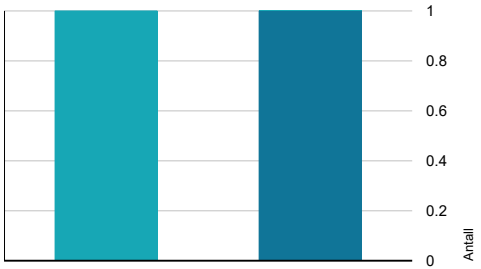
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Ankerveien 35 , 8013 BODØ
Gnr 37 - Bnr 235
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering. For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke

A B C D E F G

Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1975

Kommentar
Matrikkelen - Bodø kommune

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Dører

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utført i betong og stålkonstruksjoner på 8m2 med rekkverk av metall. Rekkverk målt til 0.87 meter.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres at rekkverket er for lavt etter dagens regelverk, men på bygge tidspunkt var dette godkjent. Det vurderes at fallhøyde er for stor (målt 6.5 meter ned til terreng) og at dette kan utgjøre fare for liv og helse. Høyere rekkverk bør derfor etableres.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Ankerveien 35 , 8013 BODØ
Gnr 37 - Bnr 235
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Det er målt etter skeivheter i:

-3. Etasje: Det er målt 42 mm i stue fra kjøkken til stue. Det er målt 7 mm på soverom.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Det er framlagt dokumentasjon på deler av badets oppbygning.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Ankerveien 35 , 8013 BODØ
Gnr 37 - Bnr 235
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I stue bak badekar.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg, malte vegg og takflater.

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Innvendig stoppekran er plassert i fordelerskap på bad



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav,

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produsert 2022.



TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Ankerveien 35 , 8013 BODØ
Gnr 37 - Bnr 235
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024 Ifølge eier er hele det elektriske anlegg byttet ut i 2023-2025.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkere og 6 kg skumapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Ankerveien 35 , 8013 BODØ
Gnr 37 - Bnr 235
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

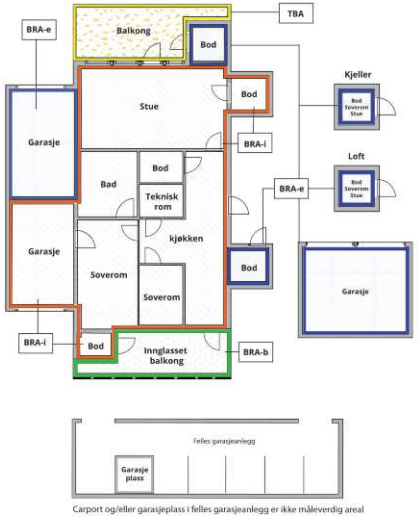
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	114			114	12
Utebod		2		2	
SUM	**114**	**2**			**12**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, walk-in closet, soverom 3, toalettrom, bad/vaskerom		
Utebod		Bod	

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Henviser til egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det vurderes at 3. etg mangler tilstrekkelig godkjente rømningsveier. Ytterlige undersøkelser anbefales.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	114	2

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2025	Børge Sandvik	Takstingeniør
	Liss-Emma Elvenes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	37	235		0	70297.7 m²	Matrikkelen - Bodø kommune	Ikke relevant

Adresse
Ankerveien 35

Hjemmelshaver
Bodøsjøen Borettslag

Kommentar
Eiendommen består av flere gnr/bnr

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BODØSJØEN BORETTSLAG	851916822			Elvenes Liss-Emma Antonsen, Kristoffersen Rainer Johan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1665

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann
Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

Tilknytning avløp
Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.11.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	30.10.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	30.10.2025		Finnes ikke		Nei
Eier	30.10.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	30.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.10.2025	
2	06.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 31.10.2025 Elvenes, Liss-Emma A
bankID SIGNERT 31.10.2025 Kristoffersen, Rainer J

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Liss-Emma Elvenes

Rainer Kristoffersen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ankerveien 35
8013 BODØ

1804-37/235/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Byggalf AS

   Beskrivelse av arbeidet: Snekring, oppretting, legging av våtromsplater, belegg og støping av gulv.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Rørleggermester Stian Larsen

   Beskrivelse av arbeidet: Alt av rørarbeid. Alt nytt fra stoppekran i leiligheten. Nye avløpsrør over betongdekke.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Bravida AS

   Beskrivelse av arbeidet: Alt av strøm på bad lagt opp nytt.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Fornyet 2022

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Lekkasje inn fra tak i stue.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Boretslaget

   Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført på vegne av borettslaget, da dette var deres ansvar. Samt ble maler brukt for å male opp taket etterpå. Ukjent entreprenør

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Henviser til takstrapport om skjevhet i dekke. Dette er gjennomgående i hele blokken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rørmester Stian Larsen

Beskrivelse av arbeidet: Alt av rør i leiligheten er byttet ut og oppdatert. dette begrenser seg til det som er i leiligheten. det som går videre ut er borettslagets ansvar.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bravida AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt av elektrisitet er nytt. Gjennomføring fra 2023 - 2025. Alt i Sikringsskap er nytt, inntaks kabel er fra tidligere og ikke byttet. Ellers er alt av elektrisitet i leiligheten nytt.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Stue og soverom i tilknytning til stue er bygd ut etter byggeår. Usikker på årstall.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Dette er gjort på alle leiligheter.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

usikker om det vil bli endring i fellesutgifter, men fornying av langsidene planlegges av sameiet.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Bovaria
   Beskrivelse av arbeidet: Sparkling og maling av leilighet.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: 2023-2025 Leiligheten er totalrenovert av eier. Fagpersoner er leid inn for rør, strøm og maling.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Bodøsjøen Borettslag	Vår ref.:	51/137
Ankerveien 35	Type:	Tilknyttet Borettslag
8013 BODØ	Eiere:	Rainer Kristoffersen, Liss-Emma Elvenes
Organisasjonsnr: 851 916 822	Andelsnr:	1665

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 10 054

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	9 455
Tilleggsytelser:	Tv/internett	599

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	583 659	Gjeld siste årsoppg.:	589 242
Klient ajourf. lån:	115 709 390,75	Klient gj. s. årsoppg.:	116 816 191

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12136288448, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 04.09.2025: 5.3% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 91
- Saldo per 04.09.2025: 47 224 617
- Andel av saldo: 238 210
- Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.03.2048)
- Flytende rente

Lånenummer: 12139941894, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 04.09.2025: 5.3% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 99
- Saldo per 04.09.2025: 27 831 994
- Andel av saldo: 140 390
- Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.03.2050)
- Flytende rente

Lånenummer: 16363039042, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 04.09.2025: 5.3% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 101
- Saldo per 04.09.2025: 18 199 619
- Andel av saldo: 91 802
- Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2050)
- Flytende rente

Lånenummer: 16365854657, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 04.09.2025: 5.3% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 109
- Saldo per 04.09.2025: 22 453 160
- Andel av saldo: 113 258
- Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2052)
- Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tor Austad
Adresse:	Ankerveien 15

Boligopplysninger:

Bodøsjøen Borettslag	Vår ref.:	51/137
Ankerveien 35	Type:	Tilknyttet Borettslag
8013 BODØ	Eiere:	Rainer Kristoffersen, Liss-Emma Elvenes
Organisasjonsnr: 851 916 822		

4: Særskilte opplysninger

Postnr/-sted:	8013 BODØ
Telefon:	Mob.: +4791711672
E-post:	post@bodosjoenborettslag.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.09.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	589 242	Andre inntekter:	2 760
Annen formue:	72 296	Utgifter:	33 417		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	31 500
Andelsnr:	1665	Partialobligasjonsnr:	1665

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1974		
Gårds/bruksnr:	39/214, 37/276, 37/277, 37/235, 37/365		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	70297.7

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588694

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.12.1974	Første innflytting:	01.01.1974	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	108
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Borettslaget har rørfornyet alle blokkene (ikke Ankerveien 2) i 2019-2020.

Borettslaget har byttet tak på åtte av ti blokker (ikke Ankerveien 2) i 2020.

Borettslaget har rehabilitert Ankerveien 2 i 2021. Rehabiliteringen har bestått av blant annet å legge inn sprinkelanlegg, bytte av vinduer, ny innvendig trapp, nye avtrekksanlegg, etterisolering mellom 1 og 2 etg., bygnings- og brannteknisk oppgradering, samt maling av fasade.

Borettslaget har i 2022-2023 rehabilitert og byttet endevegger på alle ti blokkene (ikke Ankerveien 2) i borettslaget.

Borettslaget jobber kontinuerlig med vedlikehold, hvor det i årene fremover vil være et fokus og et behov for vedlikehold av bygningene.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Ved eierskifte ber vi om at selger betaler felleskostnader for hele måneden. For mye innbetalt vil bli refundert når eierskifte er foretatt i våre systemer.

Bodøsjøen Borettslag	Vår ref.:	51/137
Ankerveien 35	Type:	Tilknyttet Borettslag
8013 BODØ	Eiere:	Rainer Kristoffersen, Liss-Emma Elvenes
Organisasjonsnr: 851 916 822		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

Boligselskapet har sikringsordning via Klare Finans AS. Oppsigelsestiden på avtalen er 6 måneder, men må fremlegges generalforsamling for endelig avgjørelse.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Arealopplysninger og antall rom er fra opprinnelig byggeår. Her kan det forekomme avvik etter senere ombygging og nye måleregler som Nobl ikke har kontroll på. Nobl fraskriver seg ansvar for feil i disse opplysningene.

Eierskiftegebyr for bolig i sameie er 2 x rettsgebyr + MVA, for bolig i borettslag 4 x rettsgebyr + MVA. Eierskiftegebyr for seksjonert parkeringsplass/bod er 1 x rettsgebyr + MVA.

BODØSJØEN BORETTSLAGS ORDENSREGLER

Vi er et stort borettslag med 215 leiligheter. For at vi skal ha det best mulig er vi nødt til å ha noen regler. Vi kunne lage mange og strenge regler, men vi velger heller å gjøre det kort og enkelt. Det viktigste er uansett at vi alle viser hensyn, forståelse og menneskelighet.

Utemiljøet

Vi har et fantastisk utemiljø og ber alle hjelpe til å ta vare på det. Husk at området rundt oss hever verdien på leilighetene betraktelig. Gi beskjed til styret om noe er ødelagt eller trenger oppgradering. Kom til styret med ideer og innspill som kan gjøre området bedre.

Husk: våre trær har en funksjon. Det er ikke lov å felle trær uten samtykke fra styret.

Inne hos deg selv

Lev som du vil inne, så lenge du tar hensyn til dine naboer. Oppussingsarbeid som kan sjenere avsluttes **kl:20.00. S**øndager starter en ikke den type arbeid før **kl:12.00**. Det er alminnelig ro i leilighetene etter **kl: 23.00** Vis hensyn i helger. Orienter dine naboer om oppussing og fester. Husk å rydd opp etter deg i fellesområdet. Det er pålegg om å informere styret om oppussing. **Unnlatelse av dette kan medføre til erstatningsplikt.**

Nøkler /service

Praktisk info: Det skal normalt være 3 nøkler til hver leilighet. Nøklene er serienøkler, og tapte/nye nøkler må beboere selv ordne gjennom Nokas.

Nøkkel skjema kan lastes ned via vår web, eller få utlevert fra vårt kontor.
Nøklene betales av beboer. De som har nøkler uten serienummer må skifte låsesylinder i inngangsdøra til leiligheten. Ny låsesylinder må rekvireres av styret i borettslaget. Skjema kan lastes ned via vår web
www.bodøsjøenborettslag.no

Bodøsjøen Borettslag

Et godt sted å bo
I byen
I naturen
Godkjent av generalforsamlingen 2009

Søppelhåndtering

Vi har det mest moderne søppelhåndteringssystemet IRIS har å by på. Det er viktig at alle sorterer søppelet sitt. Matavfall, Restavfall, papp/papir, plast og glass. Anlegget er kun beregnet for husholdningsavfall. Det presiseres at oppusningsavfall ikke skal kastes inn her. Kontakt styret ved tap av nøkkelkort. Oppgi adresse og leilighets nr.
Beboer belastes for nytt kort.

Oppgangen

Alle oppganger skal ha oppgangstillitsvalgt. Dere løser selv hvordan dere organiserer vasking og snømåking. Oppussing av oppganger får dere økonomisk drahjelp til, men hver oppgang organiserer dette.
Av brannsikkerhetsmessige årsaker er det viktig at dørpumpen inn til hver leilighet er montert. Oppgangene holdes mest mulig fri for brennbart materiale. Ytterdøren skal alltid være lukket.

Snak med hverandre og løs mindre konflikter, før de blir for store. Styret kan kontaktes.
Det er et krav om at fliser skal være frost og skli sikre.

Parkering

All parkering skal skje på parkeringsplassen. Avkjørelomme på området er kun beregnet til av – på stigning, av – på lastning av varer. Det kan søkes til styret om plassering av kontainer der ved flytting eller større oppussing. Parkering i lommene blir bøtelagt. Våre barn bor og leker her, kjør i lavest mulig fart.

Altan

Vis hensyn til dine naboer når du er på altanen. Matter og lignende skal ikke ristes fra verandaene, kun luftes på baksiden. Røyking og grilling fra verandaer er tillatt, men vedtatt forbudt i tidsrom mellom kl. 22:00 og 08:00 alle dager. Grunnen til dette er at vi har tvangsavtrekk på taket som henter inn uteluft gjennom lufteventiler på alle rom. Dette medfører at røyk fra balkong og luftebalkong blir sugd inn i de nærliggende leilighetene til alle døgnets tider og ødelegger for både for søvn og trivsel i borettslaget.

Bruk gjerne en sprayflaske med vann om det blir for mye røyk.

Husdyr

Det er tillatt med husdyr i borettslaget. Før en skaffer seg husdyr bør alle i oppgangen få beskjed.
Hunder får ikke ha fast tilhold ute. Husk at det er båndtvang på området. **Rydd opp etter din hund.**
Ekskrementer tas i pose og kastes i søpla.

Bodøsjøen Borettslag. Rev: 19.05.2018

Tlf: 480 25 650

post@bodosjoenborettslag.no

www.bodøsjøenborettslag.no

VEDTEKTER

for Bodøsjøen borettslag (org nr. 851916822) tilknyttet Boligbyggelaget Nobl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.12.1972, endret 28.04.05, 26.04.12, 29.05.13, 20.01.16, 19.06.18, 16.06.21, sist endret 04.06.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bodøsjøen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner kr 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for kostnader til oppføring, vedlikehold, reparasjon, utskifting og evt. forsikring av slikt som varmepumper, plattinger, boder og øvrige utbygginger som er oppført på andelseiers eget initiativ og som fraviker de opprinnelige tegningene av boligen.
Eventuelle feil og mangler som oppstår på borettslagets øvrige bygninger som følge av påbygget er også andelseiers ansvar.
Dersom der er nødvendig å rive eller å ta bort tilbygg/påbygg for å gjøre annet vedlikehold på bygget, skal andelseier dekke denne omkostningen.
Andelseier er ansvarlig for at tilbygg m.m. er forskriftsmessig og fagmessig utført iht. gjeldende lovregler. Andelseier har ansvaret for å innhente de nødvendige

tillatelser/byggetillatelser av Bodø kommune, men før igangsettelse skal alle søknader behandles og signeres av styret. Alle tillatelser må være i orden før bygging.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, ytterdører til boligen ut til trappeoppgang, samt reparasjon og/eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, defekte sluker samt rør eller ledning som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfattes ikke av forhold som utløses i forbindelse med andelseiers egen oppussing og valg av løsning/standard.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Vedlikeholdsplikt garasjer i Bodøsjøen borettslag.

Alt Vedlikehold av garasjer – være seg innvendig og ytre vedlikehold påhviler det enkelte garasjelag eller andelseier i garasjelag i henhold til vedtektene i det aktuelle garasjelag. Bodøsjøen borettslag for øvrig har intet vedlikeholdsansvar for garasjene. Borettslaget har imidlertid rett til å pålegge vedlikehold som anses nødvendig av hensyn til det totale helhetsinntrykket i borettslaget.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.
(3) Andelseiere i garasjelag skal betale en leie av grunnen garasjen okkuperer. Det årlige leiebeløpet fastsettes av styret og innkreves etter det til enhver tid gjeldende oppgjørssystem.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Generelt om garasjer og garasjelag

12-1 Generelt
Det er opprettet garasjelag på tidspunkt for bygging av garasjene på borettslagets tomt. Disse fastsetter sine egne vedtekter på sitt eget årsmøte. Forholdet til borettslaget for øvrig består i at garasjeeierne og brukerne må innrette seg etter de parkeringsbestemmelser som generalforsamlingen i Bodøsjøen borettslag fastsetter, eller etter de retningslinjer som styret i Bodøsjøen borettslag fastsetter etter fullmakt fra generalforsamlingen i Bodøsjøen borettslag.

12-2 Forsikring
Garasjelagene og garasjeeierne må sørge for å holde sine interesser og bygg forsikret. Bodøsjøen borettslag kan tilby garasjeeierne forsikring gjennom fellespolisen som borettslaget har tegnet for boligmassen for øvrig. Forsikringspremie for de garasjelag/rekker som velger å tiltre avtalen faktureres sammen med de månedlige felleskostnader for «husleie» i borettslaget uten påslag – altså til den pris som forsikringen lyder på.

12-3 Organisering og rapportering.
Hvert enkelt garasjelag må avholde et årsmøte hvert år med samme frist som for borettslaget for øvrig – innen 30. juni. Bodøsjøen borettslag skal ha kopi av protokollen fra årsmøtet i hvert enkelt garasjelag. På denne måten vil man også ha et arkiv over de beslutninger som tas som vil kunne påvirke øvrige andelseiere. Av disse protokollene vil det fremgå hvem som er valgt som garasjelagsleder, og borettslaget vil dermed ha konkret dokumentasjon på hvem som står ansvarlig i hvert enkelt garasjelag. Rapporten for årsmøtet skal oversendes borettslagets styre innen 15. juli hvert år. Sammen med protokoll fra årsmøtet skal det også leveres en oppdatert andelseieroversikt i hvert enkelt garasjelag.

12-4 Eierskifte garasjer.

Det er kun andelseiere i Bodøsjøen borettslag som kan være eier av garasje på borettslagets eiendom. Garasjer i borettslaget kan kun selges til/kjøpes av andelseiere i Bodøsjøen borettslag. Selger er forpliktet til å informere om eierskiftet til styret i borettslaget.

Ingen andeler kan eie mer enn 1 garasje i Bodøsjøen borettslag. For det tilfellet hvor ingen uten garasje ønsker å kjøpe garasje gis styret fullmakt til å godkjenne salg til borettslaget eller noen som allerede eier garasje.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Bodøsjøen Borettslag

Onsdag 04.06.2025, kl. 18:00 Sted: Ankerveien 2

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Cathrine Persson velges til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Kathrin Dale og Arne Kristian Nordhei velges til protokollundertegnere.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Forslag til vedtak: Styret fremmer forslag om økning av styrehonoraret med 5 % lik generell lønns- og prisstigning for 2024, slik at nytt styrehonorar blir på kr. 485 100,- for kommende periode.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen har inneværende periode bestått av styret i Bodøsjøen borettslag. Dette ble vedtatt på ordinær generalforsamling 2024. Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (brl. § 7-11 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder, Svein Hakvåg.
- Nestleder Ulf Nilsen.
- Styremedlem, Cathrine Terese Persson.
- Styremedlem, Ingvild Bolsøy Vassbotn.
- Styremedlem Helge Daniel Bergli.
- Varamedlem Peder Bjørneset.
- Varamedlem Sigrid Næss Ebbesen.
- Varamedlem Håvard Svenning.
- Varamedlem Elly Wolden.

Ved årets generalforsamling er styreleder Svein Hakvåg, styremedlemmer Cathrine Terese Persson og Ingvild Bolsøy Vassbotn, samt varamedlemmer Peder Bjørneset, Sigrid Næss Ebbesen, Håvard Svenning og Elly Wolden på valg.

Valgkomiteen har våren 2025 jobbet grundig med årets innstilling. For Bodøsjøen Borettslag er det viktig med et godt styre, med medlemmer som er engasjerte og har en bakgrunn og sammensetning, som komplimenterer hverandre. Vårt borettslag trenger et styre som kan bidra i hverdagen, men også være en ressurs inn i de vedlikeholds prosessene vi står i, og som kommer i fremtiden.

Vi har hatt flere møter med alle i styret, også de som ikke er på valg. Vi har også hatt møter med flere av de som stiller som vara. Valgkomiteen føler at borettslaget er på riktig vei. Vi mener at i dagens situasjon med rehabiliteringsprosessen så er kontinuitet spesielt viktig. Dette er også et sterkt ønske fra de to styremedlemmene som ikke er på valg. For flere er dette avgjørende for videre styrearbeid.

Valgkomiteens innstilling er som følger:

Styreleder: Svein Hakvåg velges inn for 2 nye år (gjenvalg)

Styremedlem: Hege Nilsen velges inn for 2 år (ny)

Styremedlem: Tor Austad velges inn for 2 år. (ny)

Varamedlem: Håvard Svenning velges inn for 1 nytt år. (gjenvalg)

Varamedlem: Bård Flesjø velges inn for 1 år (ny)

Varamedlem: Bente Aronsen velges inn for 1 år (ny)

Varamedlem: Marie Johansen Hirsti velges inn for 1 år (ny)

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen

5.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Svein Hakvåg foreslås gjenvalgt for 2 år (gjenvalg).

5.2 Valg av styremedlemmer

Det er to styremedlemsverv som er på valg i år.

Forslag til vedtak: Følgende foreslås valgt som styremedlemmer for 2 år:

Hege Nilsen (ny)

Tor Austad (ny)

5.3 Valg av varamedlemmer

Det er fire varamedlemsverv som er på valg i år.

Forslag til vedtak: Følgende foreslås valgt som styremedlemmer for 1 år:

Håvard Svenning (gjenvalg)

Bård Flesjø (ny)

Bente Aronsen (ny)

Marie Johansen Hirsti (ny)

5.4 Valg av valgkomite

I Bodøsjøen Borettslag er det viktig med et godt styre med medlemmer som er engasjerte og har en bakgrunn og sammensetning som komplimenterer hverandre.

Vårt borettslag trenger et styre som kan bidra i hverdagen men også være en ressurs inn i de vedlikeholdsprosessene vi står i og som kommer i fremtiden. For å kunne skape en god styresammensetning kreves det engasjerte medlemmer av valgkomiteen som kjenner beboerne i borettslaget, og med det kan finne de riktige kandidatene.

Tidligere år har styret fått tilbakemelding fra valgkomiteen om at det oppleves vanskelig å finne gode kandidater.

I den siste styreperioden har styret vært valgkomite. Vi har funnet flere gode kandidater for å sitte i styret. To er foreslått inn som styremedlemmer og fire er foreslått som vara. Styret kan gjerne fortsette med å være valgkomite for å finne gode kandidater som kan bidra til et godt styre for Bodøsjøen Borettslag.

Vi i det sittende styret har førstehånds kunnskap over hvilke ressurser styret har i dag og hva som er viktig å få inn i de kommende styreperiodene. Styret har stor kjennskap til beboerne, og kan jobbe med rekruttering i løpet av styreperioden.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at styret er fungerende valgkomite for neste periode.

Styrets innstilling: Styret mener at den beste løsningen vil være at styret fortsetter rollen som valgkomite.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra andelseier - Forslag om endring av vedtektenes punkt 12-4

Andelseier har meldt inn sak til generalforsamlingen hvor det foreslås å ta med en setning om at andelseiere i Bodøsjøen Borettslag kun kan eie én garasje i borettslaget.

Innmeldt sak fra andelseier:

I Bodøsjøen Borettslag er det ikke garasje til alle. Det registreres at det er andelseiere som har 2 garasjer. Dette medfører at andre som har behov for garasjeplass ikke får det. Med dette som utgangspunkt så bør det i vedtektenes punkt 12 generelt om garasjer og garasjelag – gjøres endringer slik at flere får mulighet til å anskaffe garasje.

Forslag som tillegg under 12-4 i vedtektene for Bodøsjøen Borettslag: Ingen kan eie mer enn 1 garasje i garasjelaget.

Dagens ordlyd:

"12-4 Eierskifte garasjer

Det er kun andelseiere i Bodøsjøen borettslag som kan være eier av garasje på borettslagets eiendom. Garasjer i borettslaget kan kun selges til/kjøpes av andelseiere i Bodøsjøen borettslag. Selger er forpliktet til å informere om eierskiftet til styret i borettslaget".

Forslag til ny ordlyd:

"12-4 Eierskifte garasjer

Det er kun andelseiere i Bodøsjøen borettslag som kan være eier av garasje på borettslagets eiendom. Garasjer i borettslaget kan kun selges til/kjøpes av andelseiere i Bodøsjøen borettslag. Selger er forpliktet til å informere om eierskiftet til styret i borettslaget.

Ingen andeler kan eie mer enn 1 garasje i Bodøsjøen borettslag. For det tilfellet hvor ingen andelseiere uten garasje ønsker å kjøpe garasje gis styret fullmakt til å godkjenne salg til borettslaget eller noen i borettslaget som allerede eier garasje.".

Endring av vedtektene krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar ny ordlyd under vedtektenes punkt 12-4 om eierskifte garasjer, slik at ordlyden blir som følger:

"Det er kun andelseiere i Bodøsjøen borettslag som kan være eier av garasje på borettslagets eiendom. Garasjer i borettslaget kan kun selges til/kjøpes av andelseiere i Bodøsjøen borettslag. Selger er forpliktet til å informere om eierskiftet til styret i borettslaget.

Ingen andeler kan eie mer enn 1 garasje i Bodøsjøen borettslag. For det tilfellet hvor ingen uten garasje ønsker å kjøpe garasje gis styret fullmakt til å godkjenne salg til borettslaget eller noen som allerede eier garasje."

Det poengteres at den nye vedtektsbestemmelsen vil gjelde

fremtidige ervervelser, og vil ikke ha innvirkning på andelseiere som eier flere garasjer på nåværende tidspunkt.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til andelseiers forslag om at eierskap av garasjer i Bodøsjøen Borettslag skal begrenses for å gi tilgang til garasjer til flere av andelseierne. Styret mener derimot at det bør være en ordlyd som begrenser eierskap til andelene (leilighetene) i borettslaget og ikke hver andelseier. Det foreslås derfor at ordlyden blir "Ingen andeler kan eie mer enn 1 garasje i Bodøsjøen Borettslag". Dette vil begrense eierskap av garasje til én pr leilighet, hvor man unngår tilfeller hvor to eller flere andelseiere som eier en og samme leilighet kan eie hver sin garasje.

Styret poengterer også at det ikke er mulighet juridisk for borettslaget å kreve at andelseiere som i dag eier flere garasjer skal selge sine ekstra garasjer for å oppnå én garasje pr andel.

Endringen av vedtektene vil dermed kun gjelde for fremtidige ervervelser. Altså at ved fremtidige kjøp/salg av garasjer kan ikke andelseiere som allerede eier en garasje kjøpe en ekstra.

Styret har også tatt med en ordlyd i forslaget til vedtak som skal sikre et salg av garasjer i de tilfeller hvor ingen andelseiere uten garasjer ønsker å erverve. Her mener styret det er hensiktsmessig at styret får fullmakt til å godkjenne at borettslaget kjøper en garasje eller at en andelseier som allerede eier en garasje kan kjøpe en ekstra, slik at salg kan gjennomføres.

6.2 Sak fra andelseier - Hull på tørkebalkong

Det står en hull både opp og midten på veggen i tørkebalkong. Disse to hull var allerede, når vi flyttet i januar 2020. Min datter har registret denne sak i 2020 via epost til borettslaget. Nå vi er i 2025 og forsette hull på veggen. Jeg håper at det ordnes seg.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at hull på vegg på tørke-/ luftebalkong til andel XX utbedres.

Styrets innstilling: Borettslaget har en god del skader på langsidene i borettslaget. Slike enkeltskader vil være kostbare å utbedre nå før et eventuelt vedlikeholdsprosjekt for langsidene blir stemt frem. Starter man med vedlikehold av enkeltsaker på langsidene i en andel må styret også prioritere tilsvarende skader hos andre andeler, som vil medføre merkostnader for borettslaget. Styret jobber med å finne en god løsning for vedlikehold av borettslagets fasade som gjenstår, slik at det blir et helhetlig og kostnadseffektiv. Slike skader som nevnt i saken vil naturlig bli en del av et slikt vedlikeholdsprosjekt.

Styrets innstilling er at slike skader som dette utbedres med vedlikeholdsprosjekt for langsidene.

6.3 Sak fra andelseier - Faste parkeringsplasser

Hei. Ønsker fast parkeringsplass.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak: Fast parkeringsplass. Gjør det lettere for oss når det er vinter og vi må måke. Da det ofte blir tatt nymåket plass.

Styrets innstilling: En rettferdig og fornuftig fordeling av parkeringsplasser vil bli umulig å få til i Bodøsjøen Borettslag, da det vil bli for mange hensyn å ta med tanke på andelseiere sine behov og ønsker.

Faste parkeringsplasser vil også medføre merarbeid for borettslaget v/styret for å påse administrering av feilparkeringer, bytte av parkeringsplasser pga. ulike behov osv. Innføring av faste parkeringsplasser vil også medføre økte kostnader for fellesskapet ved oppmerking av parkeringsplassene med leilighetsnummer og evt. bruk av vaktselskap for administrering av ordningen.

Styrets innstilling er at dagens løsning fungerer veldig bra både for andelseiere og besøkende, og vi anbefaler at dagens løsningen består.

6.4 Sak fra andelseier - Forslag om honorar til valgkomitéen

Jeg har registrert at det ikke var mulig å rekruttere medlemmer til valgkomitéen på forrige generalforsamling, og at styret derfor ble valgt til å ivareta denne rollen.

Selv om dette formelt ikke er i strid med Lov om borettslag eller våre vedtekter, er det åpenbart uheldig at vi har endt opp i en situasjon der sittende styre selv skal legge frem innstilling på valg av nytt styre. Noe som innebærer at styret vurderer seg selv opp mot evt. andre kandidater til neste styreperiode.

For å gjøre det mer attraktivt å påta seg den viktige oppgaven som valgkomité i neste periode, fremmer jeg et forslag om at dette oppdraget i fremtiden skal honoreres.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak: Valgkomitéen for perioden 2025 - 2026 - honoreres med kr. 30.000, fordelt som følger:

Leder: kr. 15.000

2 medlemmer: kr. 7.500 hver

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at valgkomiteen ikke skal honoreres. Det vil bli satt arbeidskrav og forventninger til en valgkomite om arbeidsomfang og tidsfrister. Ved honorering til en valgkomitè kan det skape forventning om at slike og andre oppgaver skal honoreres. Vi ønsker at folk engasjerer seg for samholdet i Borettslaget og ikke for at andelseiere skal kreve kompensasjon eller honorarer.

6.5 Orienteringssak fra andelseier - Status innvendige betongskader

Bodøsjøen borettslag har de siste årene brukt betydelig beløp på utbedring av innvendige betongskader i leiligheter og fellesareal.

Styret orienterer generalforsamlingen om følgende:

1. Hva er den totale kostnaden så langt for utbedring av innvendige betongskader?

2. Er arbeidet med innvendige betongavsluttet? Hvis nei, hvor mye gjenstår? Antall leiligheter, estimat kostnad.

3. Presentere en detaljert oversikt over kostnader per leilighet som har blitt utbedret. Redegjøre for kostnader for de 10 mest kostbare utbedringene / leilighetene.

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering.

Styrets innstilling: Styret informerer om dette i generalforsamlingen.

FULLMAKTSSKJEMA

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemme for andelen, jfr. Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av andelen har rett til å være til stede på generalforsamling og rett til å uttale seg, jfr. Brl § 7-2(2) og Esl § 46(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3 og Esl § 46(3) møte ved fullmektig.

For borettslag: Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.

For eierseksjonssameier: Det foreligger ingen begrensning i hvor mange fullmakter en person kan ha. En person kan altså ha fullmakt fra flere seksjonseiere.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

---------- Rives av og leveres på generalforsamling ----------

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2025 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Bodøsjøen borettslag

Årsrapport 2024/25 fra styret

Styremøter

Styret har i 2024/25 avholdt styremøter en gang per måned. Utover dette har det vært avholdt arbeidsmøter med samme frekvens slik at styret har vært samlet omtrent annenhver uke gjennom året.

Postrutiner og arkiv

Mail-boks håndteres fortløpende og behandlinger foretas. Styret mottok for styreperiode ca. 2.300, behandlede mail og sendte ut ca. 2008 mail.

Styret benytter Styreportalen til lagring av relevante dokumenter og avtaler.

Kontoret til borettslaget

Kontoret har hatt åpent som service for beboerne hver mandag kl. 1800-1900. Kontoret har kopimaskin/printer som beboere kan benytte.

Beboere benytter tjenesten i stor grad til å hente lyspærer for fellesoppganger, maling, låne diverse utstyr som verktøy, tilhenger, etc. samt ta opp ulike saker med styret.

Kjellerlokalet i Ankerveien 2

Lokalet fremstår nå som godt oppgradert/pent og leies ut til ulike formål for beboerne og andre.

Kapasiteten er at det kan dekkes til 50 personer. I 2024 ble kjelleren utleid etter oppussingen og nye møbler. Leieprisen for beboere er 400 kr for barnebursdag og 1500 kr for øvrig leie.

Det ble i 2024 oppgradert med nye møbler og nytt kjøleskap.

Informasjon til beboerne

Hjemmesiden og Facebook samt SMS med mail er infokanalene våre. Styret har også gitt ut skriftlig informasjon til beboerne, men dette krever mye tid og koster penger. Viktige beskjeder henges av og til opp i fellesoppgang eller det sendes ut SMS.

Det er viktig at alle beboere har godtatt elektronisk kommunikasjon mellom styret og den enkelte. Dette kan sjekkes på DIN side hos Nobl.

Styret vil i større grad nå beboere med informasjon via Nobl sin portal og Facebook. Dette da det er mer effektivt og koster vesentlig mindre med post og papir.

Vaktmesterarbeid

Borettslaget kjøper tjenester av håndverkerfirmaer for vedlikehold og utbedringer.

Styret har også engasjert Ulf Nilsen som vaktmester for mindre vedlikehold og utbedringer. Denne løsningen har fungert meget bra. Her har borettslaget spart en god del penger.

Fagentreprenører til de spesifikke reparasjonene som skal gjøres.
Kontrakt for snørydding og feiing på våren med Svein Erik Johansen AS.
Grøntareal håndteres gjennom rapport fra Kari Valberg, Landskapsarkitekt og Svein Erik Johansen AS.

Ytre vedlikehold

Det har vært gjennomført ulike typer ytre vedlikehold etter behov.

Det ble i 2024 rettet opp i noen gatestolper som sto skeive.
Asfaltering i flere groper.
Det er foretatt skoging bak flere garasjerekker.
Skoging opp mot Bodøsjøveien.
Det er foretatt en stor rehabilitering på lekeplassene.
Underground systemet for søppel ved A35. Her måtte vi skifte restavfalls bingen, da det har vært hull i denne siden den ble montert. Vi har brukt mange penger på Iris for å tømme denne for vann.
Det er foretatt en del skogning og trimming av trær. Dette vil fortsette.
Det er investert i små søppeldunker ved lekeplasser. Flere vil komme.

Det er gjort masseutskifting av grus på lekeplasser, ny huske og sandkasse. Arbeidet fortsetter.
I 2024 ble det satt opp rekkverk ved Ankerveien 29
Det skiftes gjerde ytterst i Dreggveien. Dette blir gjort nå i 25.

HMS arbeid i borettslaget

Styret har en HMS-plan. Relevante saker gjennomgås på styrets møter. Brannslukkingsapparater kontrolleres og skiftes ut ved behov. Firesafe AS.

Skifte av varmtvannsberedere

Borettslaget har en stående avtale om å dekke kr 4500 ved skifte av gammel, original bereder fra **1973**. Denne ordningen holder frem.

Skademeldinger

Styret ber om utfylt skadeskjema ved oppståtte skader. Kan lastes ned fra nettsiden til NOBL. Befaring skjer sammen med en representant fra Nobl. Grunnet relativ lav skadefrekvens, har borettslaget oppnådd lavere økning i premien for 2025 enn forventet, **men prisstigningen øker**.

Arrangementer 2024/25

Det er gjennomført beboermøter 2 ganger i løpet av styreperioden.

Bank og forsikringsløsning

DnB er borettslagets bankforbindelse med et veletablert og godt kundeforhold. Både fleksibilitet og gode betingelser er godt ivaretatt.

Forsikringen borettslaget har er gjennom if og Nobl.

Salg av leiligheter i Bodøsjøen

Prisen på omsatte leiligheter har økt svært lite det siste året.

Eiendommen som borettslaget disponerer fremstår som unik, samt at boligene er attraktive i seg selv, enten som oppussingsobjekter (noen fremstår i sin originalutgave) eller ferdig oppusset. Bygningsmassen er fra 1973.

Den trenger rehabilitering og vedlikeholdstiltak jfr. orienteringer på beboermøter og generalforsamlinger.

Styret arbeider med utgangspunkt i at verdien skal opprettholdes og videreutvikles i tråd med krav til modernitet.

Uteområde/park

Styret arbeider med å få kartlagt busker og tresorter som vi har i vårt område. Vi jobber med å lage kart oversikt. Dette er en stor jobb, men ansees som viktig for våre barn å vite hva vi har.

Vi jobber også med den lille parken opp mot bodøsjøveien (Bodøsjøen Allé). Her ønsker vi å heve inntrykket av borettslaget, med søyleosp og grønt selv på vinteren. Det vil bli etablert plen.

Dugnad i borettslaget

Det har vært gjennomført en hoved dugnad og flere mindre i 2025. Takk til alle som bidro!

Økonomi

Husleien har kun blitt regulert for å komme i balanse med faktiske driftskostnader, ikke som følge av rehabiliteringsarbeidet. Økonomien i borettslaget anses som god. Det pågående arbeidet med å rehabilitere betong og arbeidet med tak, har hittil latt seg løse uten å øke husleien.

Avslutning

Styret er innstilt på å gå i en nærmere dialog med beboerne om muligheter for utvikling og modernisering av vårt område.

Borettslaget vårt er det nest største i Bodø.

Beboerne i laget er nå sammensatt av personer som er i alle aldre og livssituasjoner. Kyststien er blitt et aktivum for både oss og andre og åpnet opp vår egen tilgang til sjøen. Vårt borettslag har en unik posisjon med sin beliggenhet og infrastruktur.

Styret føler seg både ydmyk og privilegert i arbeidet med å videreutvikle verdiene som ligger i dette og håper at beboerne har like stor lyst til å ta vare på dette inn i fremtiden.

Bodø, 4. juni 2025

Styret

Svein Hakvåg/ Ingvild Bolsøy Vassbotn/ Helge Daniel Bergli / Cathrine Persson / Ulf Nilsen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		21 420 636	18 957 936	21 421 424	22 491 668
Leieinntekt garasjer		148 850	148 168	108 700	149 700
Leieinntekt lokaler		4 000	11 080	40 000	20 000
Strøm elbil		81 139	51 963	48 000	76 000
Andre strøm/-oljeinntekter		35 640	32 400	35 640	35 640
TV/Internett		1 545 420	1 613 360	1 552 420	1 636 848
Varmtvann		19 800	18 000	19 800	19 800
Parkering		32 000	0	0	32 000
Andre driftsinntekter		23 944	101 941	0	0
SUM INNTEKTER		**23 311 429**	**20 934 848**	**23 225 984**	**24 461 656**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	80 129	41 424	34 760	78 115
Styrehonorar	2	450 760	440 000	440 000	462 000
Kontingent	3	76 610	76 610	76 610	76 610
Revisjonshonorar	4	34 269	32 319	33 700	35 500
Forretningsførerhonorar		445 166	461 383	477 600	426 450
Løpende kontrakter	5	3 085 858	2 985 709	2 784 500	2 867 648
Andre honorar og innleide tjenester	6	1 140 627	1 481 676	1 000 000	730 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	4 359 964	13 570 508	3 000 000	5 800 000
Forsikring	8	1 767 300	1 646 283	1 777 100	1 939 260
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	4 543 874	4 357 893	4 703 000	4 939 000
Energi		265 700	254 083	200 000	280 000
Andre driftsutgifter	10	89 358	136 412	77 600	50 250
Avskrivning driftsmidler	13	76 144	68 156	68 156	68 156
Tap på fordringer	11	59 319	0	0	0
SUM KOSTNADER		**16 475 077**	**25 552 457**	**14 673 026**	**17 752 989**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**6 836 352**	**-4 617 608**	**8 552 957**	**6 708 667**
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		547 354	587 834	500 000	500 000
Rentekostnader		6 590 242	5 571 124	7 071 403	6 231 303
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**-6 042 889**	**-4 983 291**	**-6 571 403**	**-5 731 303**
ÅRSRESULTAT		**793 463**	**-9 600 899**	**1 981 554**	**977 364**

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12	45 922 020	45 922 020
Rehabilitering/påkostning	12	41 933 582	41 933 582
Garasjer	12	2 401 613	2 401 613
Andre anleggsmidler	12, 13	30 952	44 708
Andre driftsmidler	13	288 565	350 952
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**90 576 732**	**90 652 875**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		369 581	413 295
Forskuddsbetalt forsikring		1 913 262	1 744 074
Kundefordringer	11	349 664	90 691
Erstatningsmessige skader		32 813	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	14 554 776	15 903 205
Sum omløpsmidler		**17 220 096**	**18 151 265**
SUM EIENDELER		**107 796 828**	**108 804 141**

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		21 500	21 500
Annen egenkapital		-20 145 167	-20 938 631
Sum egenkapital	**15**	**-20 123 667**	**-20 917 131**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	16	116 816 191	118 919 624
Borettsinnskudd	17	6 222 000	6 222 000
Garasje innskudd	17	2 301 258	2 301 258
Sum langsiktig gjeld		**125 339 449**	**127 442 882**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 541	0
Forskuddsbetalt andre fakturaer		4 300	877
Leverandørgjeld		2 225 293	2 169 722
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		59 535	54 421
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 584	686
Påløpne renter		35 683	52 683
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		233 807	0
Periodisert gjeld		9 303	0
Sum kortsiktig gjeld		**2 581 046**	**2 278 390**
Sum gjeld		**127 920 495**	**129 721 272**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**107 796 828**	**108 804 141**
Pantestillelser	18	125 339 449	127 442 882

Sted:_____, dato:_____

Svein Hakvåg
Styreleder

Cathrine Terese Persson
Styremedlem

Ingvild Bolsøy Vassbotn
Styremedlem

Ulf Are Nilsen
Styremedlem

Helge Daniel Bergli
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**15 872 876**	**27 742 922**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	793 463	-9 600 899
Tilbakeføring avskrivninger	76 144	68 156
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-63 900
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-2 103 433	-2 273 403
B. Årets endringer disponible midler	**-1 233 826**	**-11 870 046**
C. Disponible midler UB	**14 639 050**	**15 872 876**

Kontrolloppstilling disponible midler

Omløpsmidler	17 220 096	18 151 265
- Kortsiktig gjeld	-2 581 046	-2 278 390
Disponible midler	**14 639 050**	**15 872 876**

De disponible midlene gir uttrykk for borettslagets evne til å betale regninger etter hvert som de forfaller. Vi anbefaler at et borettslag har minimum to måneders innkreving felleskostnad som disponible midler til ordinær drift . Beregningen av dette gjøres ved å se på SUM INNTEKTER (med fradrag for eventuelle avdrag på IN) under «T otalt budsjett» i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles på 6, og man får da anbefalt minimumsnivå på disponible midler. Eventuelle avsetninger/øremerkede midler til fremtidig vedlikehold må trekkes fra, da dette er midler som er avsatt til fremtidig vedlikehold og ikke til ordinær drift av selskapet.

Noter 51 Bodøsjøen Borettslag org.nr. 851916822

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettshaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.
Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaf felseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5010 Timelønn	36 675	5 490
5020 Feriepenger	4 584	686
5400 Arbeidsgiveravgift	38 507	35 194
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	362	54
Sum	**80 129**	**41 424**

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	450 760	440 000
Sum	**450 760**	**440 000**

Utbetalt styrehonorar er for honorarperiode 01.01.2024 - 31.12.2024.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	76 610	76 610
Sum	**76 610**	**76 610**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	34 269	32 319
Sum	**34 269**	**32 319**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	0	0	70 000	0
6360 Renhold	15 485	0	0	16 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	1 265 137	1 100 156	950 000	990 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	13 403	13 030	13 400	13 900
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	121 654	119 040	123 400	128 000
6780 Kontrakter diverse	19 029	23 334	0	22 800
6780 Ventilasjon	54 172	63 633	75 000	56 100
6780 El-bil, kontrakt, vedlikehold m.m.	0	0	0	4 000
6780 Skadedyrbekjempelse	0	7 538	0	0
6780 Vakthold/brannsikring	18 704	106 371	0	0
6780 Kabel-tv/internett	1 578 275	1 552 607	1 552 700	1 636 848
Sum	3 085 858	2 985 709	2 784 500	2 867 648

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	23 038	36 951
6730 Honorar for teknisk rådgivning	1 117 589	1 444 726
Sum	**1 140 627**	**1 481 676**

Note 7 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	173 309	82 074
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 048 332	13 141 808
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	158 350	0
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	884 422	251 532
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	95 551	95 095
Sum	**4 359 964**	**13 570 508**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	1 744 074	1 614 878
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	23 226	31 405
Sum	**1 767 300**	**1 646 283**

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.
Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggsforsikring hvor eierne er sikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg får boligselskapet dekket kostnader som ikke kommer inn via salget og risikoen for tap for den enkelte eier er vesentlig lavere.

Note 9 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	2 375 461	2 106 026	2 331 000	2 659 000
6320 Renovasjon	941 930	917 950	1 039 900	1 055 000
7760 Eiendomsskatt	1 224 558	1 332 058	1 332 100	1 225 000
7750 Festeavgift	1 925	1 859	0	0
Sum	4 543 874	4 357 893	4 703 000	4 939 000

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6553 Lisenskostnader	33 353	27 384
6800 Kontorrekvisita	2 799	803
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	5 659
6890 Annen kontorkostnad	2 360	11 130
6900 Elektronisk kommunikasjon	10 821	12 750
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 056	3 241
7000 Drivstoff	0	538
7420 Gave, fradragsberettiget	0	869
7550 Garantikostnad	15 077	63 427
7720 Generalforsamling/årsmøte	3 695	4 368
7740 Øredifferanser	-5	670
7770 Bank og kortgebyrer	3 794	3 731
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0
7772 Andre gebyrer	0	966
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	13 533	875
Sum	**89 358**	**136 412**

Note 11 - Tap på fordringer

	2024	2023
Restanse fellesutgifter	408 983	89 733
Avsetning tap på fordringer	-59 319	0
Netto bokført restanse	349 664	89 733

Tapsføring gjelder B-G Entreprenør AS, som er gått konkurs.

Noter 51 Bodøsjøen Borettslag org.nr. 851916822

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år: 1974-1978	
Kostpris 1974-1978	34 330 562
Ankerveien 2 m/tomt	11 537 405
Tilbakeført tilgode på kjøpesum Ankerveien 2	54 053
Sum	**45 922 020**
Garasjer 2010	2 301 258
Garasjeannlegg	100 355
Sum	**2 401 613**
Rehabilitering / påkostning	41 865 336
Oppsett boder 2012	68 246
Sum	**41 933 582**
Bokført verdi pr. 01.01	90 257 215
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	**90 257 215**

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold mht. å ivareta verdi av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Søppelanlegg og grillhus er i 2010 overført til andre driftsmidler.

Bodøsjøen Borettslag

Note 13 - Andre driftsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Samsung TV	Søppelskur	Søppelanlegg under bakken	Lekestativ	Grillhus	Elbilanlegg
Anskaffet i år:	**2022**	**2017**	**2009**	**2007**	**2008/2010**	**2021**
Antatt levetid i år:	4	10	20	7	10	10
Akkumulert kostpris 01.01.:	16 288	137 563	688 322	213 551	65 688	139 120
		0	0	0	0	0
= Akkumulert kostpris 31.12.:	16 288	137 563	688 322	213 551	65 688	139 120
= Samlede avskrivninger 01.01. :	6 447	92 854	518 929	213 551	65 688	31 302
+ Årets avskrivninger	4072	13 756	36 416	0	0	13 912
- Akkumulert avskrivning v/avgang:	0	0	0	0	0	0
- Akk. nedskrivning, (T ilskudd)	0	0	0	0	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12.:	10 519	106 611	555 345	213 551	65 688	45 214
Bokført 31.12. :	**5 769**	**30 952**	**132 977**	**0**	**0**	**93 907**

	Honda snøfreser
Anskaffet i år:	**2023**
Antatt levetid i år:	8
Akkumulert kostpris 01.01.:	63 900
= Akkumulert kostpris 31.12.:	63 900
= Samlede avskrivninger 01.01. :	0
+ Årets avskrivninger	7 987
- Akkumulert avskrivning v/avgang:	0
- Akk. nedskrivning, (T ilskudd)	0
= Samlede avskrivninger 31.12.:	7 987
Bokført 31.12. :	**55 913**

Note 14 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	14 473 184	15 729 554
1931 1506.32.52317	343	638
1932 1503.39.05693	31 779	30 655
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	49 469	45 241
1966 Finanskonto	0	97 117
Sum	**14 554 776**	**15 903 205**

Dersom det er saldo på konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekk, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Noter 51 Bodøsjøen Borettslag org.nr. 851916822

Note 15 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	21 500	21 500
Opptjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr . 01.01	-20 938 631	-11 337 732
Årets resultat	793 463	-9 600 899
Egenkapital 31.12	**-20 123 667**	**-20 917 131**

Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs.at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.Egenkapital i et borettslag er akkumulert årsresultat over tid. Borettslaget har hatt negativt årsresultat på grunn av større rehabiliteringskostnader som har redusert egenkapitalen til negativ. For hvert positive årsresultat vil borettslagets egenkapital øke.

Note 16 - Pantegjeld

Iht forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold	Bygning	Bygning	Rehabilitering
Lånenummer:	**16363039042**	**12139941894**	**12136288448**	**16365854657**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2020	2018	2022
Rentesats:	5.59 %	5.59 %	5.59 %	5.59 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2050	30.06.2050	30.06.2048	30.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	20 000 000	31 116 390	56 350 000	23 500 000
Lånesaldo 01.01:	18 672 597	28 582 650	48 706 046	22 958 332
Avdrag i perioden:	309 841	491 805	971 034	330 754
Lånesaldo 31.12:	**18 362 756**	**28 090 845**	**47 735 012**	**22 627 578**
Saldo 5 år frem i tid:	16 542 697	25 203 241	42 038 790	20 683 070

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	160	589 242	94 278 720
	28	578 321	16 192 988
	6	332 054	1 992 324
	1	273 042	273 042
	1	267 581	267 581
	2	251 199	502 398
	1	245 738	245 738
	3	243 976	731 928
	3	232 878	698 634
	1	229 355	229 355
	2	218 434	436 868
	1	202 051	202 051
	1	185 669	185 669
	1	120 139	120 139
	4	114 678	458 712

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 104 467 798,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 17 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	6 222 000
2281 Borettsinnskudd garasje	2 301 258
Sum	**8 523 258**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.
Kr. 6 222 000,- av innskuddene er sikret med pant i eiendommen. Borettsinnskudd garasjer er ikke pantesikret da de er eid av de andelseiere som har betalt garasjene selv, som står på borettslagets tomt.

Note 18 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 125 339 449,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 90 257 215,-.

Resultat og balanse med noter for Bodøsjøen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bodøsjøen Borettslag

Styreleder	Svein Hakvåg (sign.)	11.05.2025
Styremedlem	Ulf Are Nilsen (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Cathrine Terese Persson (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Ingvild Bolsøy Vassbotn (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Helge Daniel Bergli (sign.)	05.05.2025

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Bodøsjøen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bodøsjøen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: DW5SK-T9431-UHYFX-FTTMR-WQHEW-SUVLG

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bodø,
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DW5SK-T9431-UHYFX-FTTMR-WQHEW-SUVLG

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-13 11:33:29 UTC

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: DW5SK-T9431-UHYFX-FTTMR-WQHEW-SUVLG

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bodøsjøen Borettslag onsdag 04.06.2025 kl. 18:00 - Ankerveien 2 .

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Svein Hakvåg
Følgende ble valgt som møteleder: Simen Benonisen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Cathrine Terese Persson

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder:

Kathrin Dale

Tor Austad

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

nr. 9 har innsigelser på innkalling:

- Ønsker et oppslag i hver oppgang ved Generalsforsamling. Siden alt er digitalt levert ut til beboer.

nr. 30 har innsigelser på innkalling:

- Ønsker at styret kommenterer budsjett for inneværende år. Eventuelt at budsjettet er en egen sak på generalforsamling.

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede:47
Fullmakter: 4
Totalt antall stemmeberettigede: 51

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

kl. 18:19 ankom en til andelseier - Det er etter dette 52 antall stemmeberettigede

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

kl. 18:19 ankom en til andelseier. Det er etter dette 52 antall stemmeberettigede

nr 9. - spørsmål om lånerenter som borettslaget har i dag.

Svart ut fra Nobl 5,59%

nr. 30 spørsmål angående budsjettet i 2025. Hvorfor bruker vi av disponible midler og legger et underskudd på 2025 med hensikt?

Svart ut av Nobl Det er besluttet å bruke av egne midler til å gjøre vedlikehold som haster.

Vedtak:
Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble referert.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Nr. 9 - I forrige sak vedtok vi nettopp budsjettet. Hvordan kan vi da si ja til mer i honorar.
Svar: Budsjettet som ble vedtatt følger året. Mens honoraret følger styreperioden fra generalforsamling.

nr. 30 - Vil foreslå at denne økningen av styrehonorar skal dekke 1. vara som møtegodtgjørelse. Ønsker videre at 1.vara møter på alle styremøter. Vedkommende kommer også til å foreslå honorar til valgkomité.

nr. 45 Er styreleder frikjøpt?
Svar: Nei

Flere kommentarer angående styrets arbeid og meninger om at honoraret er høyt i forhold til andre borettslag.

Styreleder svarer ut dette.

Noen kommentarer etter dette om at styret gjør en god jobb og at det er mye arbeid. Det blir også kommentert at styre burde selv bestemme fordeling av honorar mellom leder og medlem.

Avstemming nytt styrehonorar: 30 stemmer for.

Motforslag/benkeforslag: Styrehonoraret forblir det samme faller fra.

Motforslag/benkeforslag: Det nye styrehonoraret skal inkluderes 1. vara og valgkomité - Antall stemmer 21. Ikke mange nok stemmer. Nedstemt

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 485.100

Avstemming: 30 stemmer for.

Vedtak kr.: 485.100 NOK
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

Begge benkeforslag ble nedstemt.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Nr. 9 leverer et mistillitsforslag til styreleder, vedkommende la frem sin sak og stilte noen spørsmål.

Generalforsamlingen stemte ikke over mistillitsforslaget siden styreleder allerede er på valg.

Nr. 30 kommenterer valgkomiteens begrunnelse og mener det er kritikkverdig at styret er fornøyd med å selv å være valgkomité. Spør også om det finnes protokoll fra hvert styremøte og om de signeres av hvert styremedlem.

Styreleder svarer ut disse punktene.

nr. 27 Ønsker en uavhengig valgkomité. Men da må Generalforsamlingen kjenne sin besøkelsestid og både melde seg og velge de.

nr. 31 Alle disse kommentarene kan også tolkes som forbedring heller en kritikk. Og mye kan styret gjøre noe med. Mer informasjon ut feks.

Styremedlem Ulf Nilsen Forteller om hvorfor vi ønsker kontinuitet angående store rehabiliteringsprosjekter.

nr. 29 har vært beboer i 3 år og er fornøyd med alt som har skjedd og med styret.

Benkeforslag til styreleder er Tor Austad.

Austad takker ja til forslaget og forteller litt om seg selv. Benytter også anledningen til å gi kritikk på byggeprosjektet og styrets behandling av denne.

Nåværende styreleder Svein Hakvåg svarer ut og motsier at styret ikke gjør noe. Styret forvalter eiernes økonomi og vil gjøre alt for å ivareta borettslaget.

nr. 15 kritikk angående protokoller til styret og generelt manglende informasjon om hva styret gjør og hvor borettslaget er i byggeprosjektet.

Nåværende styreleder Svein Hakvåg holder en kort apell på hvorfor han burde fortsette som styreleder.

Styremedlem Helge Bergli forsvarer styreleder og går mot all kritikken til styret. Han er også enig angående behov for en uavhengig valgkomité. Helge Bergli stiller sin plass i styret til disposisjon om styreleder Svein ikke blir valgt som styreleder.

Avstemming Svein Hakvåg som styreleder: 22
Avstemming Tor Austad som styreleder: 27

Vedtak:
Vedtak:

Styreleder Tor Austad 2025 - 2027

5.2 Valg av styremedlemmer

Det er to styremedlemsverv som er på valg i år.

Etter valg av styreleder går Helge Bergli av som styremedlem.

Valgkomiteens forslag Hege Nilsen
Avstemming: Enstemmig vedtatt

Benkeforslag for styremedlem Svein Hakvåg
Avstemming: 40

Benkeforslag for styremedlem Bård Flesjø
Avstemming: 43

Benkeforslag for styremedlem Knut Brinchmann
Avstemming: 26

kommentar nr. 49 ønsker kontinuitet og håper Svein stiller videre som medlem.

Vedtak:
Vedtak:

Styremedlemmer:
Hege Nilsen 2025 - 2027
Svein Hakvåg 2025 - 2027
Bård Flesjø 2025 - 2026 (for Helge Bergli)

5.3 Valg av varamedlemmer

Det er fire varamedlemsverv som er på valg i år.

Siden Bård Flesjø ble valgt inn som styremedlem er det en plass ledig.

Benkeforslag til vara: Knut Brinchmann

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak:

Varamedlemmer:
Håvard Svenning
Bente Aronsen
Marie Johansen Hirsti
Knut Brinchmann

Etter valget skal styret bestå av: Fullt navn, hvilket år valgt, og for antall år.

Styreleder: Tor Austad 2025 - 2027

Styremedlem: Ulf Nilsen, 2024 - 2026

Styremedlem: Hege Nilsen 2025 - 2027

Styremedlem: Svein Hakvåg, 2025 - 2027

Styremedlem: Bård Flesjø 2025 - 2026

Varamedlem: Håvard Svenning 2025 - 2026

Varamedlem: Bente Aronsen 2025 - 2026

Varamedlem: Marie Johansen Hirsti 2025 - 2026

Varamedlem: Knut Brinchmann 2025 - 2026

5.4 Valg av valgkomite

I Bodøsjøen Borettslag er det viktig med et godt styre med medlemmer som er engasjerte og har en bakgrunn og sammensetning som komplimenterer hverandre.

Vårt borettslag trenger et styre som kan bidra i hverdagen men også være en ressurs inn i de vedlikeholdsprosessene vi står i og som kommer i fremtiden. For å kunne skape en god styresammensetning kreves det engasjerte medlemmer av valgkomiteen som kjenner beboerne i borettslaget, og med det kan finne de riktige kandidatene.

Tidligere år har styret fått tilbakemelding fra valgkomiteen om at det oppleves vanskelig å finne gode kandidater.

I den siste styreperioden har styret vært valgkomite. Vi har funnet flere gode kandidater for å sitte i styret. To er foreslått inn som styremedlemmer og fire er foreslått som vara. Styret kan gjerne fortsette med å være valgkomite for å finne gode kandidater som kan bidra til et godt styre for Bodøsjøen Borettslag.

Vi i det sittende styret har førstehånds kunnskap over hvilke ressurser styret har i dag og hva som er viktig å få inn i de kommende styreperiodene. Styret har stor kjennskap til beboerne, og kan jobbe med rekruttering i løpet av styreperioden.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret er fungerende valgkomite for neste periode.

Styrets innstilling:

Styret mener at den beste løsningen vil være at styret fortsetter rollen som valgkomite.

Forslag fra generalforsamling:

Benkeforslag / melder seg selv Kirsti Teigland
Benkeforslag / melder seg selv Isak Pedersen
Forslag fra ny styreleder at styret kan lete etter den tredje personen til valgkomité.

Vedtak:
Avstemming til forslaget om valgkomité akklamasjon

Vedtak: Det blir opprettet en valgkomité som skal bestå av 3 personer for 2025-2026

Valgkomité:

Kirsti Teigland
Isak Pedersen
Tredje medlem, dette får styret på plass i løpet av 2025.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra andelseier - Forslag om endring av vedtektenes punkt 12-4

Andelseier har meldt inn sak til generalforsamlingen hvor det foreslås å ta med en setning om at andelseiere i Bodøsjøen Borettslag kun kan eie én garasje i borettslaget.

Innmeldt sak fra andelseier:

I Bodøsjøen Borettslag er det ikke garasje til alle. Det registreres at det er andelseiere som har 2 garasjer. Dette medfører at andre som har behov for garasjeplass ikke får det. Med dette som utgangspunkt så bør det i vedtektenes punkt 12 generelt om garasjer og garasjelag – gjøres endringer slik at flere får mulighet til å anskaffe garasje.

Forslag som tillegg under 12-4 i vedtektene for Bodøsjøen Borettslag: Ingen kan eie mer enn 1 garasje i garasjelaget.

Dagens ordlyd:

"12-4 Eierskifte garasjer

Det er kun andelseiere i Bodøsjøen borettslag som kan være eier av garasje på borettslagets eiendom. Garasjer i borettslaget kan kun selges til/kjøpes av andelseiere i Bodøsjøen borettslag. Selger er forpliktet til å informere om eierskiftet til styret i borettslaget".

Forslag til ny ordlyd:

"12-4 Eierskifte garasjer

Det er kun andelseiere i Bodøsjøen borettslag som kan være eier av garasje på borettslagets eiendom. Garasjer i borettslaget kan kun selges til/kjøpes av andelseiere i Bodøsjøen borettslag. Selger er forpliktet til å informere om eierskiftet til styret i borettslaget.

Ingen andeler kan eie mer enn 1 garasje i Bodøsjøen borettslag. For det tilfellet hvor ingen andelseiere uten garasje ønsker å kjøpe garasje gis styret fullmakt til å godkjenne salg til borettslaget eller noen i borettslaget som allerede eier garasje.".

Endring av vedtektene krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar ny ordlyd under vedtektenes punkt 12-4 om eierskifte garasjer, slik at ordlyden blir som følger:

"Det er kun andelseiere i Bodøsjøen borettslag som kan være eier av garasje på borettslagets eiendom. Garasjer i borettslaget kan kun selges til/kjøpes av andelseiere i Bodøsjøen borettslag. Selger er forpliktet til å informere om eierskiftet til styret i borettslaget.

Ingen andeler kan eie mer enn 1 garasje i Bodøsjøen borettslag. For det tilfellet hvor ingen uten garasje ønsker å kjøpe garasje gis styret fullmakt til å godkjenne salg til borettslaget eller noen som allerede eier garasje."

Det poengteres at den nye vedtektsbestemmelsen vil gjelde fremtidige erververselser, og vil ikke ha innvirkning på andelseiere som eier flere garasjer på nåværende tidspunkt.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positiv til andelseiers forslag om at eierskap av garasjer i Bodøsjøen Borettslag skal begrenses for å gi tilgang til garasjer til flere av andelseierne. Styret mener derimot at det bør være en ordlyd som begrenser eierskap til andelene (leilighetene) i borettslaget og ikke hver andelseier. Det foreslås derfor at ordlyden blir

"Ingen andeler kan eie mer enn 1 garasje i Bodøsjøen Borettslag". Dette vil begrense eierskap av garasje til én pr leilighet, hvor man unngår tilfeller hvor to eller flere andelseiere som eier en og samme leilighet kan eie hver sin garasje.

Styret poengterer også at det ikke er mulighet juridisk for borettslaget å kreve at andelseiere som i dag eier flere garasjer skal selge sine ekstra garasjer for å oppnå én garasje pr andel.

Endringen av vedtektene vil dermed kun gjelde for fremtidige ervervelser. Altså at ved fremtidige kjøp/salg av garasjer kan ikke andelseiere som allerede eier en garasje kjøpe en ekstra.

Styret har også tatt med en ordlyd i forslaget til vedtak som skal sikre et salg av garasjer i de tilfeller hvor ingen andelseiere uten garasjer ønsker å erverve. Her mener styret det er hensiktsmessig at styret får fullmakt til å godkjenne at borettslaget kjøper en garasje eller at en andelseier som allerede eier en garasje kan kjøpe en ekstra, slik at salg kan gjennomføres.

Avstemming: Enstemmig

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar ny ordlyd under vedtektenes punkt 12-4 om eierskifte garasjer, slik at ordlyden blir som følger:

"Det er kun andelseiere i Bodøsjøen borettslag som kan være eier av garasje på borettslagets eiendom. Garasjer i borettslaget kan kun selges til/kjøpes av andelseiere i Bodøsjøen borettslag. Selger er forpliktet til å informere om eierskiftet til styret i borettslaget.

Ingen andeler kan eie mer enn 1 garasje i Bodøsjøen borettslag. For det tilfellet hvor ingen uten garasje ønsker å kjøpe garasje gis styret fullmakt til å godkjenne salg til borettslaget eller noen som allerede eier garasje."

Det poengteres at den nye vedtektsbestemmelsen vil gjelde fremtidige ervervelser, og vil ikke ha innvirkning på andelseiere som eier flere garasjer på nåværende tidspunkt.

6.2 Sak fra andelseier - Hull på tørkebalkong

Det står en hull både opp og midten på veggen i tørkebalkong. Disse to hull var allerede, når vi flyttet i januar 2020. Min datter har registret denne sak i 2020 via epost til borettslaget. Nå vi er i 2025 og forsette hull på veggen. Jeg håper at det ordnes seg.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at hull på vegg på tørke-/luftebalkong til andelen i Toftveien 3 H0102 utbedres.

Styrets innstilling:

Borettslaget har en god del skader på langsidene i borettslaget. Slike enkeltskader vil være kostbare å utbedre nå før et eventuelt vedlikeholdsprosjekt for langsidene blir stemt frem. Starter man med vedlikehold av enkeltsaker på langsidene i en andel må styret også prioritere tilsvarende skader hos andre andeler, som vil medføre merkostnader for borettslaget. Styret jobber med å finne en god løsning for vedlikehold av borettslagets fasade som gjenstår, slik at det blir et helhetlig og kostnadseffektiv. Slike skader som nevnt i saken vil naturlig bli en del av et slikt vedlikeholdsprosjekt.

Styrets innstilling er at slike skader som dette utbedres med vedlikeholdsprosjekt for langsidene.

Avstemming: Enstemmig nedstemt.

Vedtak:
Forslag til vedtak ikke vedtatt.

6.3 Sak fra andelseier - Faste parkeringsplasser

Hei. Ønsker fast parkeringsplass.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak:

Fast parkeringsplass. Gjør det lettere for oss når det er vinter og vi må måke. Da det ofte blir tatt nymåket plass.

Styrets innstilling:

En rettferdig og fornuftig fordeling av parkeringsplasser vil bli umulig å få til i Bodøsjøen Borettslag, da det vil bli for mange hensyn å ta med tanke på andelseiere sine behov og ønsker.

Faste parkeringsplasser vil også medføre merarbeid for borettslaget v/styret for å påse administrering av feilparkeringer, bytte av parkeringsplasser pga. ulike behov osv. Innføring av faste parkeringsplasser vil også medføre økte kostnader for fellesskapet ved oppmerking av parkeringsplassene med leilighetsnummer og evt. bruk av vaktselskap for administrering av ordningen.

Styrets innstilling er at dagens løsning fungerer veldig bra både for andelseiere og besøkende, og vi anbefaler at dagens løsningen består.

Spørsmål og kommentarer fra salen:

Nr. 15 Spør om hvorfor dette blir dyrere.
Svar: Vaktselskap, admin og skilting

Nr. 27 spør om det er nok plasser til at vi kan få faste plasser
Svar: Ja

Nr. 1 Kommentar at det er en utfordring at parkeringsplasser brukes av folk som går tur i marka.

Nr. 43 Mener vi burde ha fri parkering.

Nr. 42 Etterspør parkeringslapp for å ha i bilen.

Styret svarer ut spørsmålene fortløpende.

Nr. 49 Mener vi bør ha fri parkering som før.

Avstemming: Enstemmig nedstemt.

Vedtak:
Forslag til vedtak ikke vedtatt

6.4 Sak fra andelseier - Forslag om honorar til valgkomitéen

Jeg har registrert at det ikke var mulig å rekruttere medlemmer til valgkomitéen på forrige generalforsamling, og at styret derfor ble valgt til å ivareta denne rollen.

Selv om dette formelt ikke er i strid med Lov om borettslag eller våre vedtekter, er det åpenbart uheldig at vi har endt opp i en situasjon der sittende styre selv skal legge frem

innstilling på valg av nytt styre. Noe som innebærer at styret vurderer seg selv opp mot evt. andre kandidater til neste styreperiode.

For å gjøre det mer attraktivt å påta seg den viktige oppgaven som valgkomité i neste periode, fremmer jeg et forslag om at dette oppdraget i fremtiden skal honoreres.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak:

Valgkomitéen for perioden 2025 - 2026 - honoreres med kr. 30.000, fordelt som følger:

Leder: kr. 15.000

2 medlemmer: kr. 7.500 hver

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at valgkomiteen ikke skal honoreres. Det vil bli satt arbeidskrav og forventninger til en valgkomite om arbeidsomfang og tidsfrister. Ved honorering til en valgkomitè kan det skape forventning om at slike og andre oppgaver skal honoreres. Vi ønsker at folk engasjerer seg for samholdet i Borettslaget og ikke for at andelseiere skal kreve kompensasjon eller honorarer.

Nr. 30 foreslår at andel av styrehonoraret inkluderer honorar til valgkomiteen.

Avstemming: Enstemmig nedstemt.

Vedtak:
Forslag til vedtak ikke vedtatt

Vedtak: Valgkomitéen for perioden 2025 - 2026 - skal ikke honoreres

6.5 Orienteringssak fra andelseier - Status innvendige betongskader

Bodøsjøen borettslag har de siste årene brukt betydelig beløp på utbedring av innvendige betongskader i leiligheter og fellesareal.

Styret orienterer generalforsamlingen om følgende:

1. Hva er den totale kostnaden så langt for utbedring av innvendige betongskader?

2. Er arbeidet med innvendige betongavsluttet? Hvis nei, hvor mye gjenstår? Antall leiligheter, estimat kostnad.

3. Presentere en detaljert oversikt over kostnader per leilighet som har blitt utbedret. Redegjøre for kostnader for de 10 mest kostbare utbedringene / leilighetene.

Svein Hakvåg svarer ut på spørsmålene
1. svaret er 1.6 mill på innvendige betongskader.
2. Ja det er avsluttet.
3. Det er taushetsbelagt, slik at vi ikke kan si noe om dette.

Vedtak:
Sak tas til orientering.

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl.

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Bodøsjøen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	05.06.2025
Sekretær	Cathrine Terese Persson (sign.)	05.06.2025
Protokollvitne	Tor Austad (sign.)	05.06.2025
Protokollvitne	Kathrin Dale (sign.)	10.06.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Bodøsjøen Borettslag

Tirsdag 04.06.2024, kl. 18:00 Sted: Felleslokale Ankerveien 2

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.6 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Styret fremmer forslag om økning av styrehonoraret med 5 % lik generell lønns- og prisstigning for 2024, slik at nytt styrehonorar blir på kr. 462.000,- for kommende periode.

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Forslag til vedtak: Det foreslås økning av styrehonoraret til kr. 462.000,- for perioden 2024/2025.

5. VALG AV TILLITSVALGTE - VEDLAGT FØLGER VALGKOMITEENS INNSTILLING

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.
Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Svein Hakvåg
Styremedlem, Ulf Are Nilsen
Styremedlem, Cathrine Terese Persson

Styremedlem, Helge Daniel Bergli
Styremedlem, Ingvild Bolsøy Vassbotn
Varamedlem, Peder Bjørneset
Varamedlem, Elly Kristine Wolden
Varamedlem, Sigrid Næss Ebbesen
Varamedlem, Håvard Svenning

5.1 Valg av styremedlemmer

To styremedlemmer er på valg.

5.2 Valg av varamedlemmer

Styrets fire varamedlemmer velges for ett år.

5.3 Valg av valgkomite

I Bodøsjøen Borettslag er det viktig med et godt styre med medlemmer som er engasjerte og har en bakgrunn og sammensetning som komplimenterer hverandre. Vårt borettslag trenger et styre som kan bidra i hverdagen men også være en ressurs inn i de vedlikeholdsprosessene vi står i og som kommer i fremtiden.

For å kunne skapet en god styresammensetning kreves det engasjerte medlemmer av valgkomiteen som kjenner beboerne i borettslaget, og med det kan finne de riktige kandidatene. Tidligere år har styret fått tilbakemelding fra valgkomiteen om at det oppleves vanskelig å finne gode kandidater.

Styret oppfordrer generalforsamlingen 2024 til å finne kandidater som kjenner beboerne og som er motiverte til å påta seg jobben med å innstille et styre til borettslaget. Alternativt kan sittende styre være fungerende valgkomite og på den måten kan finne gode kandidater som kan bidra til et godt styre for Bodøsjøen Borettslag. Vi i det sittende styret har førstehånds kunnskap over hvilke ressurser styret har i dag og hva som er viktig å få inn i de kommende styreperiodene. Styret har stor kjennskap til beboerne, og kan jobbe med rekruttering ila styreperioden.

Styrets innstilling: Styrets mener at den beste løsningen vil være at styret overtar rollen som valgkomite.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra andelseiere - Montering av trappeheis til felleslokalet i Ankerveien 2

To andelseiere har meldt inn sak til styret om montering av trappeheis/rullestolheis i trappen ned til felleslokalet i Ankerveien 2.

I Bodøsjøen Borettslag gjennomføres møter og andre tilstelninger i borettslagets felleslokale i kjelleren i Ankerveien 2. Kjellerlokalet har en trapp som for mange med dårlig mobilitet medfører vanskeligheter med å delta på møter. Møtene i borettslaget bør være tilgjengelig for flest mulig beboere.

Det foreslås derfor at borettslaget investerer i trappeheis i Ankerveien 2, i trappen ned til felleslokalet.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede muligheten, innhente tilbud og etablere trappeheis/rullestolheis i trapp ned til kjeller i Ankerveien 2.

6.2 Orienteringssak fra styret - Varmepumper

I styret sitt prosjekt "Langsidene" er det mange brikker som ennå ikke er på plass. Det jobbes med å finne en best mulig løsning som kan legges frem for beboerne for avstemming.

Det er mange som ønsker seg varmepumpe i borettslaget.

Her ønsker styret at dette avventes med til prosjekt "Langsidene" er mer konkret med tanke på utførelse. Monteres det varmepumper nå vil dette bli til hinder ved rehabiliteringen av langsidene og da medføre ekstra kostnader i prosjektet. Styret vil gjerne ha en konkret plan for hvor varmepumpene kan monteres når langsidene rehabiliteres slik at det passer inn i det arkitektoniske bildet i borettslaget. Og her er det mange potensielle løsninger.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

FULLMAKTSSKJEMA

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemme for andelen, jfr. Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av andelen har rett til å være til stede på generalforsamling og rett til å uttale seg, jfr. Brl § 7-2(2) og Esl § 46 (2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3 og Esl § 46(3) møte ved fullmektig.

For borettslag: Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.

For eierseksjonssameier: Det foreligger ingen begrensning i hvor mange fullmakter en person kan ha. En person kan altså ha fullmakt fra flere seksjonseiere.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

---------- Rives av og leveres på generalforsamling ----------

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2024 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Bodøsjøen borettslag

Årsrapport 2023/24 fra styret

Styremøter

Styret har i 2023/24 avholdt styremøter en gang per måned. Utover dette har det vært avholdt arbeidsmøter med samme frekvens slik at styret har vært samlet omtrent annenhver uke gjennom året. Styret har omtrent daglig kontakt skriftlig på digital plattform.

Postrutiner og arkiv

Mail-boks og håndteres løpende og behandlinger loggføres og lagres i den enkelte (elektroniske) mappe til andelseiere. Styret benytter Styreportalen til lagring av relevante dokumenter og avtaler.

Kontoret til borettslaget

Kontoret har hatt åpent som service for beboerne hver mandag kl. 1800-1900. Kontoret har kopimaskin og printer som beboere kan benytte. Beboere benytter tjenesten i stor grad til å hente lyspærer for fellesoppganger, låne diverse utstyr som verktøy, tilhenger, etc. samt ta opp ulike saker med styret.

Kjellerlokalet i Ankerveien 2

Lokalet fremstår nå som godt oppgradert og pent og leies ut til ulike formål for beboerne og andre. Kapasiteten er at det kan dekkes til 50 personer. Det er kun lagets beboere som kan leie, og leieprisen er holdt på samme nivå, altså 500,-. I 2024 har kjelleren vært utleid mye i det siste etter oppussingen.

Informasjon til beboerne

Web siden og Facebook samt SMS med mail er infokanalene våre. Styret har også gitt ut skriftlig informasjon til beboerne, men dette krever mye tid og koster penger. Viktige beskjeder henges av og til opp i fellesoppgang eller det sendes ut SMS. Det er viktig at alle beboere har godtatt elektronisk kommunikasjon mellom styret og den enkelte. Dette kan sjekkes på Nobl sin side.

Vaktmesterarbeid

Borettslaget har ikke fast ansatt vaktmester. Styret har enkeltstående personer som står til tjeneste som ressurs for forefallende arbeid. Ulike firma har vært leid inn ved behov.

Fagentreprenører til de spesifikke reparasjonene som skal gjøres.
Kontrakt for snørydding og feiing på våren med Svein Erik Johansen AS.
Grøntareal håndteres gjennom rapport fra Kari Valberg, Landskapsarkitekt

Ytre vedlikehold

Det har vært gjennomført ulike typer ytre vedlikehold etter behov.

Det ble i 2023 gjort innkjøp av flere parkbenker.
Asfaltering i flere groper.
Lysmaster oppe på øvre parkeringsplass er nå konvertert til LED
Det jobbes med å få skiftet ut øvrig gatebelysning, samt sjekke jordfeil på kabler.
Det er flere boder som nå har fått LED inne og utelys, de resterende kommer fortløpende.
Flere takvifter er skiftet ut.
Gjerder skal repareres. Det ved inngangen til Dreggveien skal tas først. Dette på grunn av forfall og HMS for barna.
Det er foretatt en del skoging og trimming av trær. Dette vil fortsette.
Det er satt opp rekkverk med tilhørende lys ved A4.
Det skal settes opp rekkverk ved Ankerveien 29.
Fire av borettslagets boder har fått nytt tak.
Utbedring av innvendige takskader samt noen gulvskader pågår.

HMS arbeid i borettslaget

Styret har en HMS plan. Relevante saker gjennomgås på styrets møter. Brannslukkingsapparater kontrolleres og skiftes ut ved behov. Firesafe AS.

Skifte av varmtvannsberedere

Borettslaget har en stående avtale om å dekke kr 4500,- ved skifte av gammel, original bereder fra **1973**. Denne ordningen holder frem.

Skademeldinger

Styret ber om utfylt skadeskjema ved oppståtte skader. Kan lastes ned fra web. Befaring skjer sammen med en representant fra Nobl. Grunnet relativ lav skadefrekvens, har borettslaget oppnådd lavere økning i premien for 2024 enn forventet, men prisstigningen øker.

Arrangementer

Det er gjennomført beboermøter 2 ganger i løpet av styreperioden, hvor pågående rehabilitering av blokker var hovedtema.

Bank og forsikringsløsning

DnB er borettslagets bankforbindelse med et veletablert og godt kundeforhold. Både fleksibilitet og gode betingelser er godt ivaretatt. Låneopptak etter generalforsamlingens fullmakt er foretatt med hensyn til å unngå stor belastning for laget som helhet og den enkelte beboer. Det er i styrets interesse å skaffe de beste betingelser for borettslaget til enhver tid.

Forsikringen borettslaget har er gjennom If og Nobl.

Salg av leiligheter i Bodøsjøen

Prisen på omsatte leiligheter har økt svært lite det siste året. Borettslaget oppleves å ha en høy attraktivitet i markedet, og er lett omsettelige. Eiendommen som borettslaget disponerer fremstår som unik, samt at boligene er attraktive i seg selv, enten som oppussingsobjekter (noen fremstår i sin originalutgave) eller ferdig oppusset. Bygningsmassen er fra 1973.

Den trenger rehabilitering og vedlikeholdstiltak jfr. orienteringer på beboermøter og generalforsamlinger.

Endevegger en nå ferdigstilt.

Styret arbeider med utgangspunkt i at verdien skal opprettholdes og videreutvikles i tråd med krav til modernitet.

Dugnad i borettslaget

Det har vært gjennomført en hoved dugnad og flere mindre i 2024. Takk til alle som bidro!

Økonomi

Husleien har kun blitt regulert for å komme i balanse med faktiske driftskostnader, ikke som følge av rehabiliteringsarbeidet. Økonomien i borettslaget anses som god. Det pågående arbeidet med å rehabilitere betong og arbeidet med tak, har hittil latt seg løse uten å øke husleien.

Avslutning

Styret er innstilt på å gå i en nærmere dialog med beboerne om muligheter for utvikling og modernisering av vårt område. Borettslaget vårt er det nest største i Bodø.

Beboerne i laget er nå sammensatt av personer som er i alle aldre og livssituasjoner. Kyststien er blitt et aktivum for både oss og andre og åpnet opp vår egen tilgang til sjøen. Vårt borettslag har en unik posisjon med sin beliggenhet og infrastruktur.

Styret føler deg både ydmyk og privilegert i arbeidet med å videreutvikle verdiene som ligger i dette og håper at beboerne har like stor lyst til å ta vare på dette inn i fremtiden.

Bodø, 19. mai 2024

Styret

Svein Hakvåg/ Ingvild Bolsøy Vassbotn/ Helge Daniel Bergli / Chatrine Persson / Ulf A Nilsen

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Bodøsjøen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bodøsjøen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: IHZ1O-B5SIO-NW2UP-MCDQS-EKVEP-HAIU6

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: IHZ1O-B5SIO-NW2UP-MCDQS-EKVEP-HAIU6

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-05-24 11:56:36 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IHZ1O-B5SIO-NW2UP-MCDQS-EKVEP-HAIU6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		18 957 936	16 703 376	18 957 964	21 421 424
Leieinntekt garasjer		148 168	96 739	108 700	108 700
Leieinntekt lokaler		11 080	25 500	40 000	40 000
Strøm elbil		51 963	28 307	27 000	48 000
Andre strøm/-oljeinntekter		32 400	32 400	32 400	35 640
TV/Internett		1 613 360	1 653 780	1 752 700	1 552 420
Varmtvann		18 000	18 000	18 000	19 800
Andre driftsinntekter		101 941	14 711	0	0
SUM INNTEKTER		**20 934 848**	**18 572 813**	**20 936 764**	**23 225 984**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	41 424	32 785	34 760	34 760
Styrehonorar	2	440 000	415 000	440 000	440 000
Kontingent	3	76 610	76 610	76 610	76 610
Revisjonshonorar	4	32 319	30 750	32 600	33 700
Forretningsførerhonorar		461 383	447 945	461 400	477 600
Løpende kontrakter	5	2 985 709	2 896 968	2 685 350	2 784 500
Andre honorar og innleide tjenester	6	1 481 676	1 439 077	1 000 000	1 000 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	13 570 508	15 636 333	18 300 000	3 000 000
Forsikring	8	1 646 283	1 481 722	1 614 900	1 777 100
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	4 357 893	3 702 928	3 922 800	4 703 000
Energi		254 083	239 685	240 000	200 000
Andre driftsutgifter	10	136 412	137 722	71 800	77 600
Avskrivning driftsmidler	12	68 156	66 460	31 740	68 156
SUM KOSTNADER		**25 552 457**	**26 603 985**	**28 911 960**	**14 673 026**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-4 617 608**	**-8 031 171**	**-7 975 196**	**8 552 957**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		587 834	307 325	160 000	500 000
Rentekostnader		5 571 124	2 721 362	5 571 147	7 071 403
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-4 983 291**	**-2 414 037**	**-5 411 147**	**-6 571 403**
ÅRSRESULTAT		**-9 600 899**	**-10 445 208**	**-13 386 343**	**1 981 554**

	Note	31.12.23	31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11	45 922 020	45 922 020
Rehabilitering	11	41 933 582	41 933 582
Garasjer	11	2 401 613	2 401 613
Andre anleggsmidler	11, 12	44 708	58 464
Andre driftsmidler	12	350 952	341 452
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**90 652 875**	**90 657 131**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		413 295	575 545
Forskuddsbetalt forsikring		1 744 074	1 614 878
Forskuddsbetalt kom.avg/eiendomssk		0	64 051
Kundefordringer		90 691	178 434
Erstatningsmessige skader		0	6 390
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	15 903 205	30 509 895
Sum omløpsmidler		**18 151 265**	**32 949 193**
SUM EIENDELER		**108 804 141**	**123 606 325**

	Note	31.12.23	31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		21 500	21 500
Annen egenkapital		-20 938 631	-11 337 732
Sum egenkapital	**14**	**-20 917 131**	**-11 316 232**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	15	118 919 624	121 193 027
Borettsinnskudd	16	6 222 000	6 222 000
Garasje innskudd	16	2 301 258	2 301 258
Sum langsiktig gjeld		**127 442 882**	**129 716 285**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	7 559
Forskuddsbetalt andre fakturaer		877	7 857
Leverandørgjeld		2 169 722	5 101 909
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		54 421	51 768
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		686	0
Påløpne renter		52 683	25 168
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		0	12 010
Sum kortsiktig gjeld		**2 278 390**	**5 206 271**
Sum gjeld		**129 721 272**	**134 922 556**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**108 804 141**	**123 606 325**
Pantestillelser	17	127 442 882	129 716 285

Sted:_____, dato:_____

Svein Hakvåg Styreleder	Cathrine Terese Persson Styremedlem	Ingvild Bolsøy Vassbotn Styremedlem
Ulf Are Nilsen Styremedlem	Helge Daniel Bergli Styremedlem	

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	**27 742 922**	**17 321 911**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-9 600 899	-10 445 208
Tilbakeføring avskrivninger	68 156	66 460
Kjøp / salg anleggsmidler	-63 900	-16 288
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-2 273 403	20 816 047
B. Årets endringer disponible midler	**-11 870 046**	**10 421 011**
C. Disponible midler UB	**15 872 876**	**27 742 922**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	18 151 265	32 949 193
- Kortsiktig gjeld	-2 278 390	-5 206 271
Disponible midler	**15 872 876**	**27 742 922**

De disponible midlene gir uttrykk for borettslagets evne til å betale regninger etter hvert som de forfaller. Vi anbefaler at et borettslag har minimum to måneders innkreving felleskostnad som disponible midler til ordinær drift . Beregningen av dette gjøres ved å se på SUM INNTEKTER (med fradrag for eventuelle avdrag på IN) under «Totalt budsjett» i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles på 6, og man får da anbefalt minimumsnivå på disponible midler. Eventuelle avsetninger/øremerkede midler til fremtidig vedlikehold må trekkes fra, da dette er midler som er avsatt til fremtidig vedlikehold og ikke til ordinær drift av selskapet.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettshaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5010 Timelønn	5 490	0
5020 Feriepenger	686	0
5400 Arbeidsgiveravgift	35 194	32 785
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	54	0
Sum	**41 424**	**32 785**

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	440 000	415 000
Sum	**440 000**	**415 000**

Utbetalt styrehonorar i 2023 kr. 440 000,-

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7450 Kontingent boligbyggelaget	76 610	76 610
Sum	**76 610**	**76 610**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6701 Honorar revisjon	32 319	30 750
Sum	**32 319**	**30 750**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	0	69 100	0	70 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	1 100 156	882 590	700 000	950 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	13 030	12 121	12 150	13 400
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	119 040	184 438	149 200	123 400
6780 Kontrakter diverse	23 334	58 235	0	0
6780 Ventilasjon	63 633	38 311	40 600	75 000
6780 Skadedyrbekjempelse	7 538	0	0	0
6780 Vakthold/brannsikring	106 371	28 955	30 700	0
6780 Kabel-tv/internett	1 552 607	1 623 218	1 752 700	1 552 700
Sum	2 985 709	2 896 968	2 685 350	2 784 500

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	36 951	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning	1 444 726	1 391 115
6790 Annen fremmed tjeneste	0	47 962
Sum	**1 481 676**	**1 439 077**

Noter 51 Bodøsjøen Borettslag org.nr. 851916822

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	82 074	233 894
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	13 141 808	15 318 333
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	251 532	44 105
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	95 095	40 000
Sum	**13 570 508**	**15 636 333**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	1 614 878	1 481 722
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	31 405	0
Sum	**1 646 283**	**1 481 722**

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.
Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggsforsikring hvor eierne er sikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg får boligselskapet dekket kostnader som ikke kommer inn via salget og risikoen for tap for den enkelte eier er vesentlig lavere.

Note 9 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6320 Kommunale avgifter	2 106 026	1 665 277	1 737 500	2 331 000
6320 Renovasjon	917 950	704 568	853 200	1 039 900
7760 Eiendomsskatt	1 332 058	1 332 058	1 332 100	1 332 100
7750 Festeavgift	1 859	1 025	0	0
Sum	4 357 893	3 702 928	3 922 800	4 703 000

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6553 Lisenskostnader	27 384	15 276
6800 Kontorrekvisita	803	1 080
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	5 505
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	5 659	7 303
6890 Annen kontorkostnad	11 130	17 652
6900 Elektronisk kommunikasjon	12 750	16 018
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	3 241	5 928
7000 Drivstoff	538	0
7420 Gave, fradragsberettiget	869	0
7550 Garantikostnad	63 427	47 310
7720 Generalforsamling/årsmøte	4 368	14 488
7740 Øredifferanser	670	-2
7770 Bank og kortgebyrer	3 731	141
7772 Andre gebyrer	966	7 024
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	875	0
8126 Gebyr	0	0
Sum	**136 412**	**137 722**

Note 11 - Bygninger

Anskaffet år: 1974-1978	
Kostpris 1974-1978	34 330 562
Ankerveien 2 m/tomt	11 537 405
Tilbakeført tilgode på kjøpesum Ankerveien 2	54 053
Sum	**45 922 020**
Garasjer 2010	2 301 258
Garasjeannlegg	100 355
Sum	**2 401 613**
Rehabilitering / påkostning	41 865 336
Oppsett boder 2012	68 246
Sum	**41 933 582**
Bokført verdi pr. 01.01	90 257 215
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	**90 257 215**

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold mht. å ivareta verdi av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Søppelanlegg og grillhus er i 2010 overført til andre driftsmidler.

Noter 51 Bodøsjøen Borettslag org.nr. 851916822

Note 12 - Andre driftsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Samsung TV	Søppelskur	Søppelanlegg under bakken	Lekestativ	Grillhus	Elbilanlegg
Anskaffet i år:	**2022**	**2017**	**2009**	**2007**	**2008/2010**	**2021**
Antatt levetid i år:	4	10	20	7	10	10
Akkumulert kostpris 01.01.:	16 288	137 563	688 322	213 551	65 688	139 120
		0	0	0	0	0
= Akkumulert kostpris 31.12.:	16 288	137 563	688 322	213 551	65 688	139 120
= Samlede avskrivninger 01.01. :	2375	79 099	482 513	213 551	65 688	17 389
+ Årets avskrivninger	4072	13 756	36 416	0	0	13 912
- Akkumulert avskrivning v/avgang:	0	0	0	0	0	0
- Akk. nedskrivning, (Tilskudd)	0	0	0	0	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12.:	6 447	92 854	518 929	213 551	65 688	31 302
Bokført 31.12. :	**9 841**	**44 708**	**169 393**	**0**	**0**	**107 819**

	Honda snøfreser
Anskaffet i år:	**2023**
Antatt levetid i år:	8
Akkumulert kostpris 01.01.:	63 900
= Akkumulert kostpris 31.12.:	63 900
= Samlede avskrivninger 01.01. :	0
+ Årets avskrivninger	0
- Akkumulert avskrivning v/avgang:	0
- Akk. nedskrivning, (Tilskudd)	0
= Samlede avskrivninger 31.12.:	0
Bokført 31.12. :	**63 900**

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 DRIFTSKONTO BANK	15 729 554	30 436 083
1931 1506.32.52317	638	933
1932 1503.39.05693	30 655	29 802
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	45 241	43 076
1966 FINANSKONTO	97 117	0
Sum	**15 903 205**	**30 509 895**

Dersom det er saldo på konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekk, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 14 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt andelskapital	21 500	21 500
Opptjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr. 01.01	-11 337 732	-892 524
Årets resultat	-9 600 899	-10 445 208
Egenkapital 31.12	**-20 917 131**	**-11 316 232**

Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs.at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.Egenkapital i et borettslag er akkumulert årsresultat over tid. Borettslaget har hatt negativt årsresultat på grunn av større rehabiliteringskostnader som har redusert egenkapitalen til negativ. For hvert positive årsresultat vil borettslagets egenkapital øke.

Noter 51 Bodøsjøen Borettslag org.nr. 851916822

Note 15 - Pantegjeld

Iht forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold	Bygning	Bygning	Rehabilitering
Lånenummer:	**16363039042**	**12139941894**	**12136288448**	**16365854657**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2020	2018	2022
Rentesats:	5.39 %	5.39 %	5.39 %	5.39 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2050	30.06.2050	30.06.2048	30.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	20 000 000	31 116 390	56 350 000	23 500 000
Lånesaldo 01.01:	19 011 963	29 113 727	49 742 531	23 324 806
Avdrag i perioden:	339 366	531 078	1 036 485	366 475
Lånesaldo 31.12:	**18 672 597**	**28 582 650**	**48 706 046**	**22 958 332**
Saldo 5 år frem i tid:	16 952 537	25 853 535	43 321 296	21 121 086

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	160	599 852	95 976 320
	28	588 734	16 484 552
	6	338 033	2 028 198
	1	277 959	277 959
	1	272 399	272 399
	2	255 722	511 444
	1	250 163	250 163
	3	248 369	745 107
	3	237 072	711 216
	1	233 485	233 485
	2	222 367	444 734
	1	205 689	205 689
	1	189 012	189 012
	1	122 302	122 302
	4	116 743	466 972

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 107 248 454,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2023
2280 BORETTSINNSKUDD	6 222 000
2281 BORETTSINNSKUDD GARASJER	2 301 258
Sum	**8 523 258**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.
Kr. 6 222 000,- av innskuddene er sikret med pant i eiendommen. Borettsinnskudd garasjer er ikke pantesikret da de er eid av de andelseiere som har betalt garasjene selv, som står på borettslagets tomt.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 127 442 882,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 90 257 215,-.

Resultat og balanse med noter for Bodøsjøen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bodøsjøen Borettslag

Styreleder	Svein Hakvåg (sign.)	24.05.2024
Styremedlem	Ingvild Bolsøy Vassbotn (sign.)	23.05.2024
Styremedlem	Ulf Are Nilsen (sign.)	23.05.2024
Styremedlem	Cathrine Terese Persson (sign.)	23.05.2024
Styremedlem	Helge Daniel Bergli (sign.)	23.05.2024

Valgkomiteens innstilling til styrevalg 2024

Ved årets generalforsamling er styremedlemmer Ulf Nilsen og Helge Bergli, samt varamedlemmer Sigrid Næss Ebbesen, Peder Bjørneset, Håvard Svenning og Elly Wolden på valg.

Alle har sagt ja til å stille til gjenvalg i år, og valgkomiteens innstilling er som følger:

Styremedlemmer:

Ulf Nilsen velges inn for 2 nye år

Helge Bergli velges inn for 2 nye år

Varamedlemmer:

Sigrid Næss Ebbesen velges inn for 1 nytt år

Peder Bjørneset velges inn for 1 nytt år

Håvard Svenning velges inn for 1 nytt år

Elly Wolden velges inn for 1 nytt år

Mvh

Valgkomiteen

Marte Gullhav

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bodøsjøen Borettslag tirsdag 04.06.2024 kl. 18:00 - Felleslokale Ankerveien 2.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Svein Hakvåg
Følgende ble valgt som møteleder: Simen Benonisen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Ingvild Bolsøy Vassbotn

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder:

Marte Gullhav

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Følgende ble valgt til tellekorps for møtet: IA

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.6 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 26
Fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede: 27

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Vedtak:
Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig godkjent

Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble referert.

Spørsmål: Er det ingen fordeler ved å være et stort borettslag med tanke på lavere rente?
Andelseier: 21

Svar fra NOBL: Borettslaget regnes som en bedrift. Vi har den beste renta via DNB.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Styret fremmer forslag om økning av styrehonoraret med 5 % lik generell lønns- og prisstigning for 2024, slik at nytt styrehonorar blir på kr. 462.000,- for kommende periode.

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 462.000,-

Avstemming: 4 mot, 1 blank. Resten for

Vedtak kr.:462.000,-
Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2024/2025

Spørsmål og kommentarer:

1. Ønsker mer informasjon fra styret i neste periode hvis styrehonorar skal økes. Andelseier: 13

2. Kommentar: Får ikke tak i styret på telefon eller mail, ønsker bedre respons fra de som prøver å nå oss. Andelseier: 22,29 og 13

3. Spørsmål: Hvor stor rentesats skal honoraret økes? Andelseier 29

5. Kommentar: Kanskje styret kan avklare behandlingstid for beboere? f. eks leie av henger. Beboere har kanskje litt urealistisk forventninger til styret sin responstid. Andelseier: 5

6. Kommentar: Syns styret svarer raskt når noe er akutt. Fikk svar på nyttårsaften da sluken gikk tett. Ringte til styremedlem og fikk hjelp. Andelseier: 27

5. VALG AV TILLITSVALGTE - VEDLAGT FØLGER VALGKOMITEENS INNSTILLING

5.1 Valg av styremedlemmer

To styremedlemmer er på valg.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Ulf Nilsen velges inn for 2 nye år, Helge Bergli velges inn for 2 nye år

5.2 Valg av varamedlemmer

Styrets fire varamedlemmer velges for ett år.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Sigrid Næss Ebbesen, Peder Bjørneset, Håvard Svenning og Elly Wolden velges inn for 1 nytt år

Etter valget skal styret bestå av: Valgt år For antall år

Styreleder: Svein Hakvåg valgt i 2023 for 2 år.

Styremedlem: Cathrine Persson valgt i 2023 for 2 år.

Styremedlem: Ingvild B. Vassbotn valgt i 2023 for 2 år

Styremedlem: Ulf Nilsen velges inn for 2 nye år

Styremedlem: Helge Bergli velges inn for 2 nye år

Varamedlem: Sigrid Næss Ebbesen velges inn for 1 nytt år

Varamedlem: Peder Bjørneset velges inn for 1 nytt år

Varamedlem: Håvard Svenning velges inn for 1 nytt år

Varamedlem: Elly Wolden velges inn for 1 nytt år

5.3 Valg av valgkomite

I Bodøsjøen Borettslag er det viktig med et godt styre med medlemmer som er engasjerte og har en bakgrunn og sammensetning som komplimenterer hverandre. Vårt borettslag trenger et styre som kan bidra i hverdagen men også være en ressurs inn i de vedlikeholdsprosessene vi står i og som kommer i fremtiden.

For å kunne skapet en god styresammensetning kreves det engasjerte medlemmer av valgkomiteen som kjenner beboerne i borettslaget, og med det kan finne de riktige kandidatene. Tidligere år har styret fått tilbakemelding fra valgkomiteen om at det oppleves vanskelig å finne gode kandidater.

Styret oppfordrer generalforsamlingen 2024 til å finne kandidater som kjenner beboerne og som er motiverte til å påta seg jobben med å innstille et styre til borettslaget. Alternativt kan sittende styre være fungerende valgkomite og på den måten kan finne gode kandidater som kan bidra til et godt styre for Bodøsjøen Borettslag. Vi i det sittende styret har førstehånds kunnskap over hvilke ressurser styret har i dag og hva som er viktig å få inn i de kommende styreperiodene. Styret har stor kjennskap til beboerne, og kan jobbe med rekruttering ila styreperioden.

Styrets innstilling: Styrets mener at den beste løsningen vil være at styret overtar rollen som valgkomite.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig vedtatt at styret er fungerende valgkomite

Vedtak: Styret overtar rollen som valgkomite for neste periode.

Spørsmål: Det er vel ikke vanlig at styret skal være valgkomite? Andelseier: 9

Svar: Styret kan ta over som valgkomite når ingen stiller til valg under generalforsamling.

Andelseier 22 ønsker å stille til valgkomiteen. Ingen andre melder seg til dette vervet.

Andelseier 29: Ok at styret tar jobben når man ikke greier å finne nye medlemmer til valgkomiteen.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra andelseiere - Montering av trappeheis til felleslokalet i Ankerveien 2

To andelseiere har meldt inn sak til styret om montering av trappeheis/rullestolheis i trappen ned til felleslokalet i Ankerveien 2.

I Bodøsjøen Borettslag gjennomføres møter og andre tilstelninger i borettslagets felleslokale i kjelleren i Ankerveien 2. Kjellerlokalet har en trapp som for mange med dårlig mobilitet medfører vanskeligheter med å delta på møter. Møtene i borettslaget bør være tilgjengelig for flest mulig beboere.

Det foreslås derfor at borettslaget investerer i trappeheis i Ankerveien 2, i trappen ned til felleslokalet.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede muligheten, innhente tilbud og etablere trappeheis/rullestolheis i trapp ned til kjeller i Ankerveien 2.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

Avstemming: Enstemmig vedtatt

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede muligheten, innhente tilbud og etablere trappeheis/rullestolheis i trapp ned til kjeller i Ankerveien 2.

Spørsmål fra andelseier 29: Finnes det noen offentlig støtteordning som kan gi midler til slike ting?

Kommentar andelseier 15: beboere burde ha rett til å kunne delta på møter ol som arrangeres i kjelleren. Anbefaler å sjekke støtteordninger for privatpersoner.

Kommentar andelseier 22: Er ganske sikker på at det finnes støtteordninger.

6.2 Orienteringssak fra styret - Varmepumper

I styret sitt prosjekt "Langsidene" er det mange brikker som ennå ikke er på plass. Det jobbes med å finne en best mulig løsning som kan legges frem for beboerne for avstemming.

Det er mange som ønsker seg varmepumpe i borettslaget.

Her ønsker styret at dette avventes med til prosjekt "Langsidene" er mer konkret med tanke på utførelse. Monteres det varmepumper nå vil dette bli til hinder ved rehabiliteringen av langsidene og da medføre ekstra kostnader i prosjektet. Styret vil gjerne ha en konkret plan for hvor varmepumpene kan monteres når langsidene rehabiliteres slik at det passer inn i det arkitektoniske bildet i borettslaget. Og her er det mange potensielle løsninger.

Vedtak:

Saken tas til orientering.

Kommentar andelseier 10: Støy fra varmepumper må tas hensyn til.

Kommentar fra styret: må se på muligheten for å kjøpe like varmepumper for å unngå at det kommer ut av system/ ikke blir pent.

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 19:05

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Bodøsjøen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	05.06.2024
Sekretær	Ingvild Bolsøy Vassbotn (sign.)	05.06.2024
Protokollvitne	Marte Gullhav (sign.)	05.06.2024

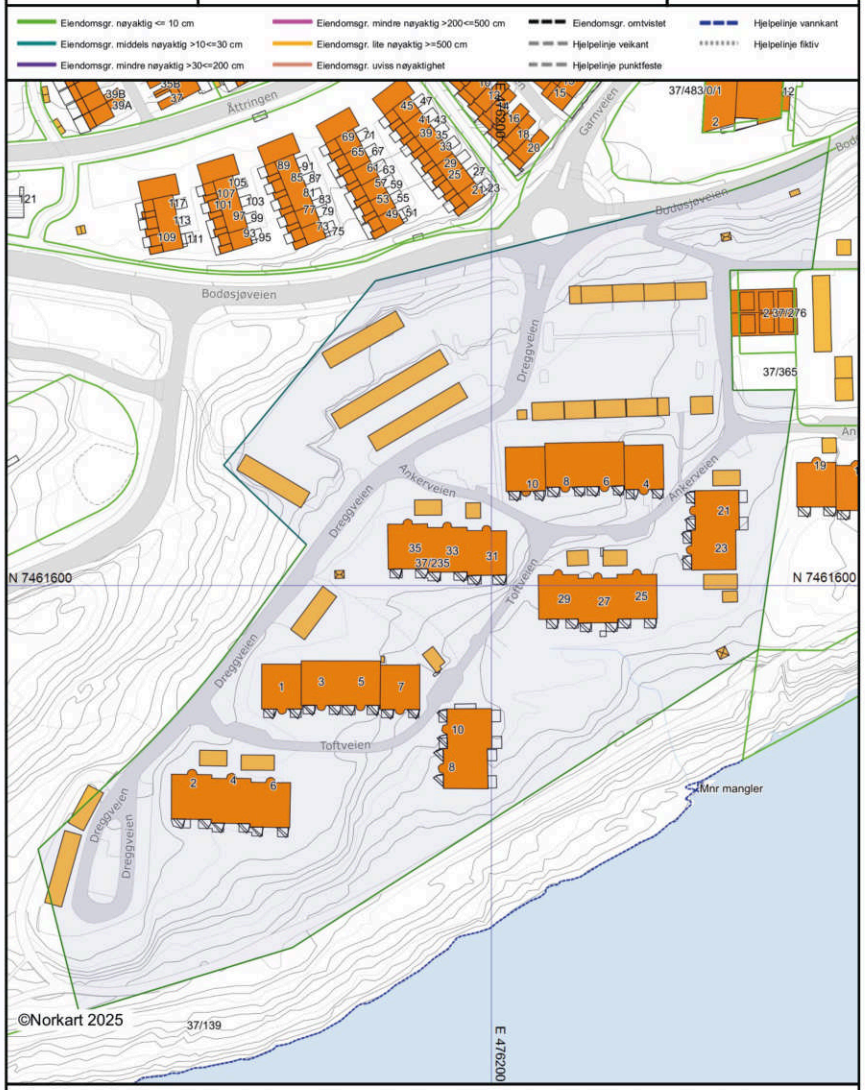
Grunnkart

Bodø kommune

Eiendom: 37/235
Adresse: Ankerveien 35
Dato: 04.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 1665 i Bodøsjøen Borettslag (851916822), Bodø kommune

Norkart
Utskriftsdato: 04.09.2025 20:46

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ankerveien 35	H0302	37/235	114	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Eiendomsrett 1/2	Ankerveien 35 8013 BODØ	Bosatt
[redacted]	Eiendomsrett 1/2	Ankerveien 35 8013 BODØ	Bosatt

Vegadresse: Ankerveien 35

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8013 BODØ	Kirkesogn	10010202 Bodin
Grunnkrets	610 Bodøsjøen 2	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
20	15082526		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	18.07.1975

20: Bygning 15082526: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 18.07.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2106
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2106
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	18

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.04.1973	20.08.2004
Igangsettingstillatelse	03.05.1973	20.08.2004
Tatt i bruk	18.07.1975	20.08.2004

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	6	702	0	702	0	0	0

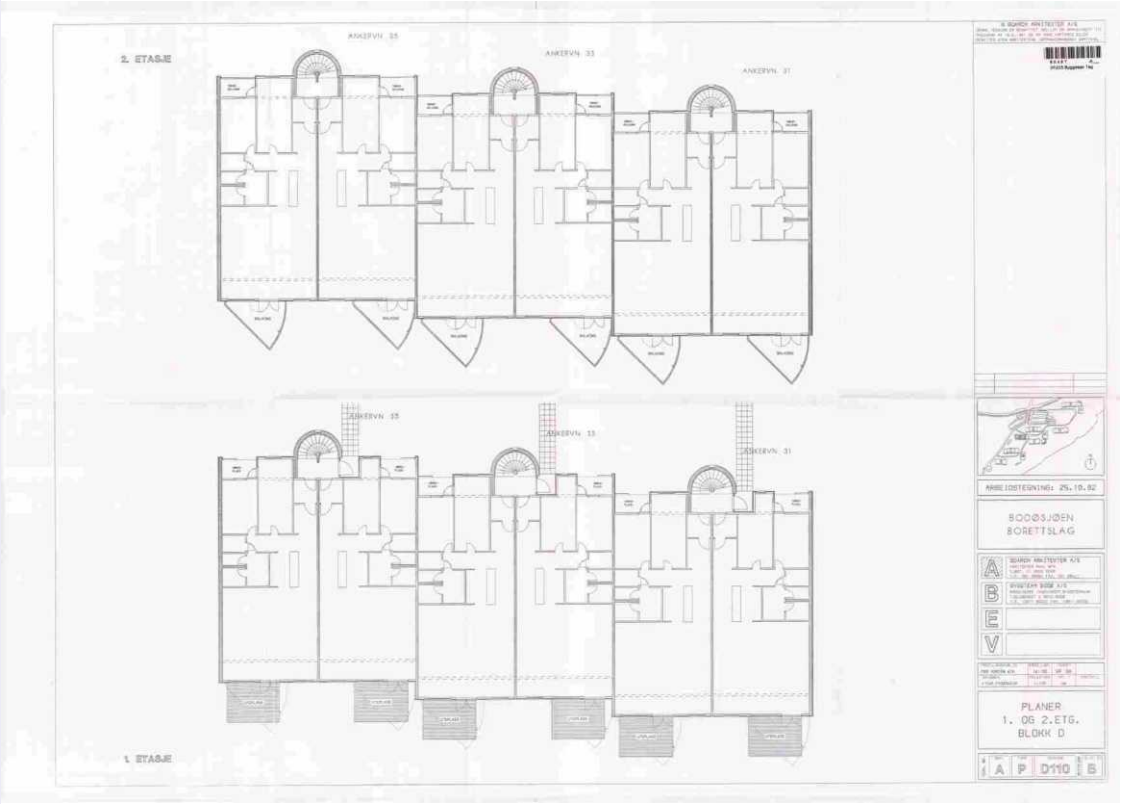
H02	6	702	0	702	0	0	0
H01	6	702	0	702	0	0	0

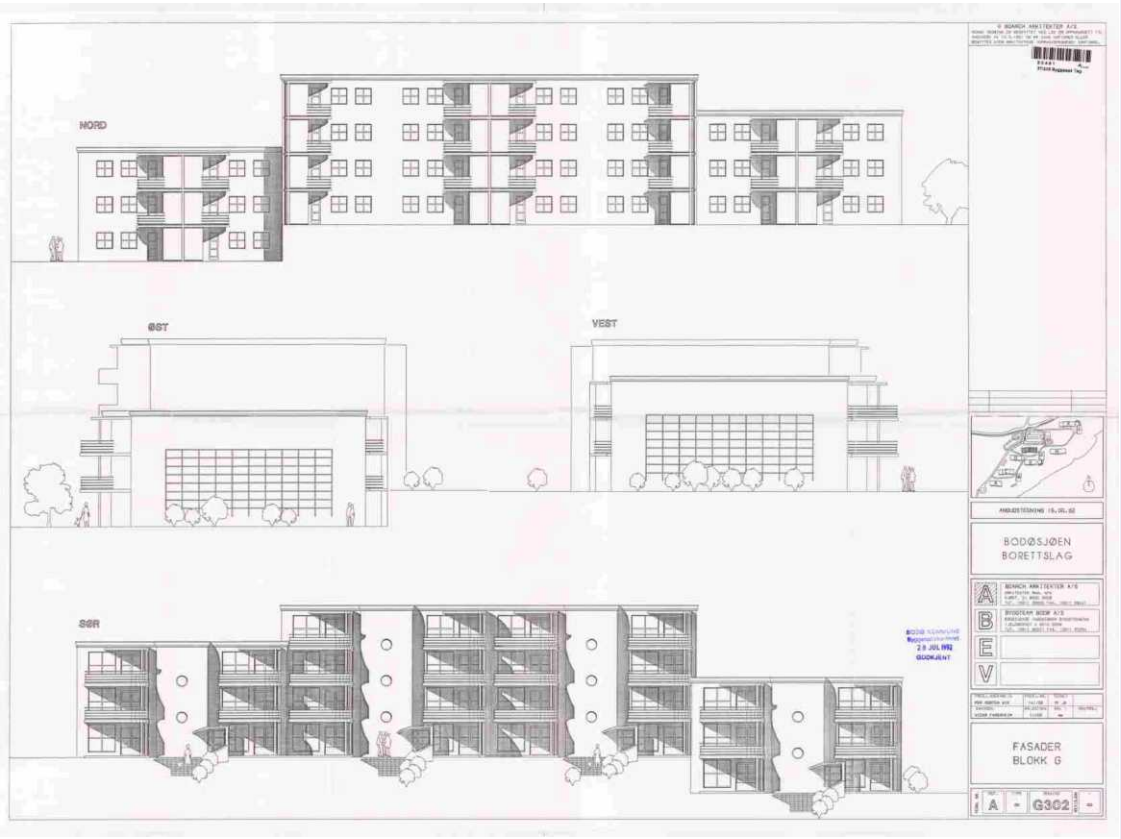
Borettslag

Navn	Bodøsjøen Borettslag	Org.nr	851916822
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	22

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	37/277	4766.8	
Grunneiendom	37/276	657	
Grunneiendom	39/214	16824.6	
Grunneiendom	37/235	46757	
Grunneiendom	37/365	425.2	





BODØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

J.nr...:92/990
Ark nr.: /L42/
Reg.nr.:BS014461.693/JP/ti

FERDIG-ATTEST

Ved ferdigbefaring den 03.09.93 er byggearbeidet på rehabiltering Blokk D, **byggeadresse Ankerveien 31-33-35, (BBBL)** funnet å være lovlig utført i samsvar med byggetillatelse av 28.07.92.

Ferdigattest er gitt under henvisning til bygningslovens § 99.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer: Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodø, den ....01.09.93.....

.....

Tore Sverdrup
seksjonsleder - byggesak

Herredshuset, postboks 543, 8001 Bodø * Tlf:081-35240 Fax:081-35206

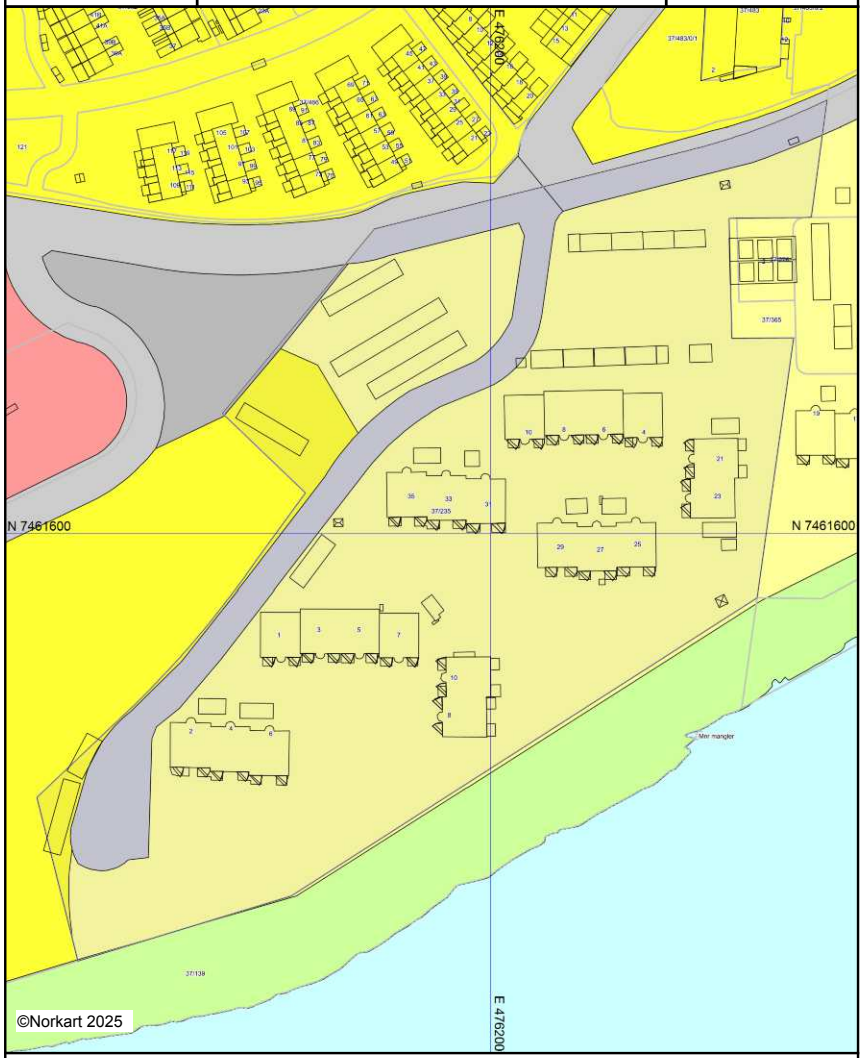
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 37/235
Adresse: Ankerveien 35
Dato: 04.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- ReguleringS- og bebyggelsesplan - arealbruksområde
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor
- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- Område for særskilt angitt almennyttig formål
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning (skole,universitet mv.)
- Almennyttig institusjon (sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig kirke
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Områder for herberger og bevertningsteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk
- Område for jord- og skogbruk
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kolektivanlegg
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Flyplass/taxebane
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Annet friområde i sjø/vassdrag
- Privat veg
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåthavn (land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Handelsgartneri
- område for særskilte anlegg
- Annet spesialområde
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål (kun for eldre planer)
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjon,koblingsstasjon)
- Ildfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
- Område med annen særskilt angitt fare
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Grense for fornyelsesområde
- Fornyelsesområder
- Grense for rekkefølgeområde
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringsgrense
- Båndleggінggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Institusjon
- Religionutøvelse
- Forsamlingslokale
- Administrasjon
- Annen tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Kontor
- Hotell
- Industri
- Lager
- Annen næring
- Idrett
- Idrettsstadion
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Uthus/naust/badehus
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Annet uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Annen banegrunn - grøntareal
- Havn
- Kai
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Kollektivtransport
- Kollektivanlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Parkeringshus/-anlegg
- Energinett
- Avløpsnett
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruksformål
- Jordbruk
- Naturvern
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
- Ferdsel
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging for regulering etter PBL
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- Gangveg - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag tunnel - nåværende
- Jernbane - nåværende

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Reguleringsplanområde
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Bru
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Brukar
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre
- Regulert møneretning
- Abc — Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnytting
- Påskrift bredde
- Påskrift radius
- Påskrift kotehøyde
- Påskrift plantilbehør
- Reguleringsplan - påskrift

Andre planobjekter

- Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- Område for midlertidig bygge- og deleforbud

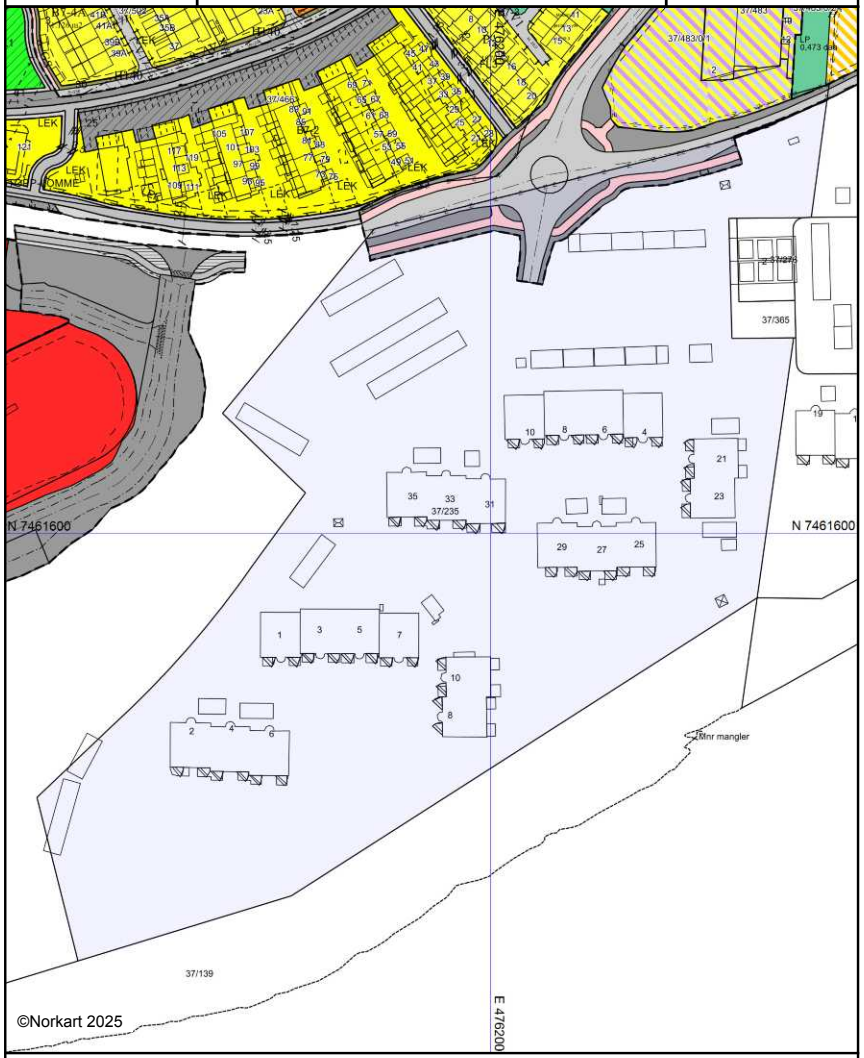
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 37/235
Adresse: Ankerveien 35
Dato: 04.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Utskriftsdato: 04.09.2025

Bodø kommune
Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	235	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ankerveien 35, 8013 BODØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 035 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 13 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** LNFR
	Delareal 70 m^2 **Arealbruk** Parkering,Nåværende **Områdenavn** P

Delareal	40 640 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1257 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1257)
Navn	Bodøsjøen B8
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/5161/1257_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 690 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** SAT_
	Delareal 439 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** SGS_
	Delareal 843 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** SKV_

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1234 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1234)
Navn	Felt B8 og Trålvegen 6A
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.11.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/450/1175508403036.pdf
Delarealer	**Delareal** 53 m^2 **Formål** Kjørevei

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Notater

Boligkjøperforsikring

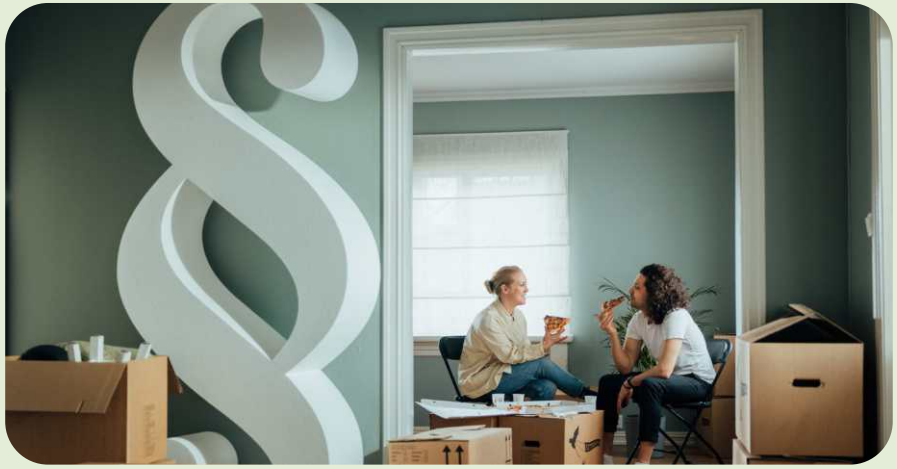
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23250386 / Kristian Vagle, tlf. 918 83 523
Ankerveien 35, 8013 Bodø.
Andelsnr. 1665 i BODØSJØEN BORETTSLAG, org.nr. 851916822, BODØ kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 23250386
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.11.2025

Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no